



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

# Årsredovisning för **Bostadsrättsföreningen Kajplats 6**

769634-7587

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsgränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehavar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Lagringen 2 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 26 våningar med totalt 199 bostadslägenheter, total boarea ca. 15 056 m<sup>2</sup> och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 1 276 m<sup>2</sup>. Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även källsorteringsrum, barnvagnsrum, cykelrum, städrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 som förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med Lagringen 1 (Brf Kajen 5) med ändamål kör- och gångyta med tillhörande dagvattenhantering, belysning och övriga tekniska anordningar (Ekfatsgatan). Föreningen är även delaktig i Önologgatans samfällighetsförening (Lagringen GA:2) tillsammans med K7 Liljeholmskajen samfällighetsförening (Ågarlägenheter). Ändamålet är kör- och gångyta med tillhörande tekniska anläggningar samt reservkraftsanläggning med övriga tekniska anordningar.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna sker när gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet registrerats och samfällighetsförening har registrerats. Övertagande av GA:1 har skett, GA:2 övertogs vid årsskiftet 2022/2023.

Föreningen kommer fram till övertagandet av Önologgatans samfällighetsförening debiteras en särskild ersättning om 40 000 kr per år, en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

### *Väsentliga servitut*

Föreningens fastighet har förmån av officialservitut för rätt att anlägga, bibehålla och förnya byggnadskonstruktioner och erforderliga installationer utanför egen fastighetsgräns. Föreningens fastighet belastas av officialservitut med ändamål bibehållande av gatuanläggning, bibehållande av kajanläggning samt allmän fordonstrafik.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Lmd Nordic AB	medicinsk/skönhetssvård	ja	78	2023-11-16
Acro Crown Solskydd & Inredning AB	kontor/butik	ja	71	2023-12-31
Bageri Munksjö AB	restaurang	ja	48	2033-09-30
Studion AB	restaurang	ja	418	2032-12-01
Ponte Simone AB	restaurang	ja	88	2034-09-30
Skybar 360 AB	restaurang	ja	573	2032-12-31
Gemensam lokalyta			11	

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har i februari år 2022 erhållit 12 063 638 kronor i återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 17 april 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till ytter fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 666 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 44 kr/m<sup>3</sup>.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvarar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### *Förvaltning*

#### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 150 000 kronor per år.

### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget. Avtalet gäller till den 3 maj 2032.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2022 har föreningen installerat nytt passersystem och brytskydd i fastigheten.

### *Föreningens ekonomi*

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 3 450 0000 kronor (2 750 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen som förespråkar en årlig amortering om 1 212 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Under året har 18 (15) bostadsräatter överlätts. Styrelsen har under året medgivit att sju (fyra) lägenheter upplåtits i andra hand.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 336 (340).

## *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 haft följande sammansättning:

Lars Jonsson Bergman	Ledamot	Ordförande
Siri Andersson	Ledamot	
Linda Hörnqvist	Ledamot	
Alex Astermyr	Ledamot	
Annika Malekander	Ledamot	
Hans Ström	Suppleant	
Marcus Akmal	Suppleant	
Ferhat Baysal	Suppleant	
Mats Stern	Suppleant	

Vid föreningsstämmans avgång Lennart Wirén, Anna-Liisa Enroth och Sven-Åke Hultberg valdes ut som ledamöter ur styrelsen. Tidigare suppleanten Lars Jonsson Bergman valdes in som ny ordinarie ledamot och ordförande. Alex Astermyr och Annika Malekander valdes in som nya ledamöter och Mats Stern valdes in som ny suppleant i styrelsen.

Styrelsen har hållit tretton (tretton) st protokollförrda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ordinarie Per Andersson Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Suppleant

Valberedning

Åke Lundberg  
Andreas Kjellman  
Päivi Redeng

## *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 maj 2017.

## Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	15 627	7 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	487	755
Soliditet (%)	86,07	85,15
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea, kr	94 982	95 334
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	13 005	13 234
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea, kr	11 989	12 200
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	0,81
Fastighetens belåningsgrad (%)	13,69	13,88

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Nettoomsättningen har under 2022 ökat med mer än 30% beroende på att detta är föreningens första hela räkenskapsår i "eget liv", dvs man uppbär samtliga intäkter och står för samtliga kostnader.

Föreningen hade avräkning mot Entreprenören den 30 juni 2021. Resultaträkningen för räkenskapsår 2021 i årsredovisningen speglar därför perioden 1 juli - 31 december.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för ytter underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	906 764 000	329 256 000	0	0	755 350
Disp. av föregående års resultat			240 840	514 510	-755 350
Årets resultat					486 724
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>906 764 000</b>	<b>329 256 000</b>	<b>240 840</b>	<b>514 510</b>	<b>486 724</b>

## Resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	514 510
Årets resultat	486 724
	<b>1 001 234</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till fond för ytter underhåll	487 680
Balanseras i ny räkning	513 554
	<b>1 001 234</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 626 897	7 697 154
Övriga rörelseintäkter	3	46 751	395 312
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 003 529	-1 853 007
Övriga externa kostnader	5	-3 643 557	-1 925 420
Personalkostnader	6	-186 848	-93 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 337 316	-2 655 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 171 250</b>	<b>-6 527 548</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 502 398</b>	<b>1 564 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 034	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 016 708	-810 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 015 674</b>	<b>-809 568</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>486 724</b>	<b>755 350</b>

**Resultaträkningen 2021 speglar perioden 1 juli till och med 31 december.**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7, 8, 15	1 430 819 472	1 435 354 712
Pågående nyanläggningar	9, 15	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 430 819 472</b>	<b>1 435 354 712</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		980 800	29 165
Övriga fordringar	10	4 431 637	16 665 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 224 076	348 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 636 513</b>	<b>17 043 048</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		10 525	7 192
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 525</b>	<b>7 192</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 647 038</b>	<b>17 050 240</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 437 466 510**      **1 452 404 952**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 236 020 000	1 236 020 000
Fond för yttra underhåll	240 840	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 236 260 840</b>	<b>1 236 020 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	514 510	0
Årets resultat	486 724	755 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 001 234</b>	<b>755 350</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 237 262 074</b>	<b>1 236 775 350</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 15	137 092 500	155 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>137 092 500</b>	<b>155 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 15	58 707 500	44 250 000
Leverantörsskulder		408 610	12 248 796
Skatteskulder		644 000	1 738 000
Övriga skulder	13	280 588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 071 238	2 392 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 111 936</b>	<b>60 629 602</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 437 466 510**

**1 452 404 952**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.  
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Förbättringsutgift byggnad	10 år

#### Övrigt

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	9 501 404	4 742 482
Hyra lokaler	1 105 923	513 450
Fastighetsskatt lokaler	345 354	139 996
Ersättning outhyrda lokaler*	1 204 077	641 550
Ersättning fastighetsskatt outhyrda lokaler*	1 646	33 504
Hyror parkering bergrumsgarage	2 187 936	1 099 384
Hyror parkering gemensamhetsanläggning	343 385	96 532
Årsavgifter bredband	525 360	262 292
Andrahandsuthyrning	26 662	9 129
Gästlägenhet	89 500	10 000
Varmvatten	295 650	148 835
	<b>15 626 897</b>	<b>7 697 154</b>

\*En del av föreningens lokaler som är uthyrda har en lägre initialhyra. Entreprenören ersätter föreningen med belopp för hyra upp till lokalhyresintäkt enligt ekonomisk plan t.o.m. 17 april 2023 (två år från godkänd slutbesiktning).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkt Entreprenör - enligt avtal	0	339 936
Intäkt Entreprenör - konsultarvoden styrelse externt	0	55 376
Fakturerade kostnader	40 751	0
Övriga rörelseintäkter	6 000	0
	<b>46 751</b>	<b>395 312</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
El	910 900	395 314
Värme	893 288	432 765
Vatten	248 584	121 173
Avfall	196 964	73 813
Fastighetsskötsel	109 283	248 684
Entrémattor	58 407	7 885
Gemensamhetsanläggning - GA 1	67 250	20 941
Gemensamhetsanläggning - GA 2	40 000	20 000
Fastighetsförsäkring	97 183	40 457
Digitala tjänster	530 786	257 008
Fastighetsskatt	362 000	141 775
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	261 687	93 192
Reparation/underhåll övrigt	107 004	0
Yttre skötsel	35 238	0
Vinterunderhåll	13 737	0
Besiktningskostnader	45 139	0
Övriga driftskostnader	26 079	0
	<b>4 003 529</b>	<b>1 853 007</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Hyra bergrumsgarage	2 500 889	1 215 132
Serviceavtal	199 995	77 054
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	40 848	159 542
Revisionsarvode	34 344	15 000
Ekonomisk förvaltning	207 003	102 055
Teknisk förvaltning	586 573	286 818
IT-tjänster	2 083	4 170
Bankkostnader	6 810	3 713
Konsultarvoden, styrelse externt	0	55 376
Porttelefon	10 606	3 776
Juridiska kostnader	21 285	0
Möteskostnader	25 506	0
Övriga externa kostnader	7 615	2 784
	<b>3 643 557</b>	<b>1 925 420</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Styrelsearvode	148 143	71 400
Sociala avgifter	38 705	22 433
	<b>186 848</b>	<b>93 833</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 438 010 000	0
Omklassificeringar	0	1 438 010 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 438 010 000</b>	<b>1 438 010 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 655 288	0
Årets avskrivningar	-5 310 576	-2 655 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 965 864</b>	<b>-2 655 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 430 044 136</b>	<b>1 435 354 712</b>
Taxeringsvärdet byggnader	528 800 000	355 000 000
Taxeringsvärdet mark	314 400 000	203 200 000
	<b>843 200 000</b>	<b>558 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	629 301 848	634 612 424
Bokfört värde mark	800 742 288	800 742 288
	<b>1 430 044 136</b>	<b>1 435 354 712</b>

### Not 8 Förbättringsutgift byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	802 076	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 076</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-26 740	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 740</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>775 336</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 345 000 000
Inköp	0	93 010 000
Omklassificeringar	0	-1 438 010 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	2 285 813	1 018 214
Klientmedelskonto	1 657 556	2 099 889
Fordran Moms	0	11 905 948
Skattekonto	282 286	1 455 236
Bergrumsgaraget period dec	180 982	186 130
Övriga fordringar	25 000	
	<b>4 431 637</b>	<b>16 665 417</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Bevakningskostnader	5 583	5 426
Serviceavtal	22 178	14 290
Digitala tjänster	125 061	126 911
Fastighetsförsäkring	267 053	63 734
IT-tjänster	983	2 581
Hyra bergrumsgaraget	693 446	0
Upplupen intäkt varmvatten	45 303	125 524
Upplupen intäkt gästlägenhet	11 000	10 000
Upplupen intäkt Gemensamhetsanläggning	53 469	0
	<b>1 224 076</b>	<b>348 466</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nästa års totalt planerade amorteringar uppgår till 1 400 000 kronor (3 450 000 kr), varav amorteringar på ej villkorsändrade lån uppår till 175 000 kronor (4 400 000 kr).

Nästa års lån som villkorsändras uppgår till 58 532 500 kronor (39 850 000 kr).

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp <b>2021-12-31</b>
			<b>2022-12-31</b>	
SEB*	0,58	2023-05-28	39 230 000	39 850 000
SEB*	2,07	2023-05-28	19 302 500	39 850 000
SEB	0,75	2024-05-28	39 230 000	39 850 000
SEB	2,85	2024-05-28	19 577 500	0
SEB	0,94	2025-05-28	39 230 000	39 850 000
SEB	1,13	2026-05-28	39 230 000	39 850 000
Avgår kortfristig del			-58 707 500	-44 250 000
			<b>137 092 500</b>	<b>155 000 000</b>

\*Redovisningdirektiv från 2019 gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om sammanlagt 58 532 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år. Fastighetens lån är långsiktiga.

### Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	278 897	0
Övriga skulder	1 691	0
<b>280 588</b>	<b>0</b>	

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 694 168	1 315 333
El	69 785	355 267
Värme	901 949	432 765
Vatten	61 875	51 325
Avfall	47 884	35 441
Konsultarvoden - styrelse externt	0	22 500
Ränta lån	12 729	8 811
Bankkostnader	1 984	1 220
Styrelsearvode	80 250	80 007
Sociala avgifter	25 214	25 137
Revisionsarvode	35 000	45 000
Gemensamhetsanläggning - GA 1	25 000	0
Gemensamhetsanläggning - GA 2	60 000	20 000
Fastighetsskötsel	32 865	0
Juridiska kostnader	21 285	0
Ekonomisk förvaltning	1 250	0
<b>3 071 238</b>	<b>2 392 806</b>	

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	202 000 000 <b>202 000 000</b>	202 000 000 <b>202 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Kajplats 6

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Jonsson Bergman  
Ordförande

Siri Andersson  
Ledamot

Linda Hörnqvist  
Ledamot

Alex Astermyr  
Ledamot

Annika Malekander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

2023-05-25 10:56:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 6 769634-7587 Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIRI ANDERSSON

Siri Andersson

2023-05-25 07:14:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Peter Jonsson Bergman

Lars Jonsson Bergman

2023-05-25 10:51:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA HÖRNQVIST

Linda Hörnqvist

2023-05-25 09:03:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEX ASTERMYR

Alex Astermyn

2023-05-25 06:45:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA JOSEFIN  
MALEKANDER

Annika Malekander  
Styrelseledamot

2023-05-25 08:30:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats 6, org.nr 769634-7587

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, var sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, var sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattnings i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rätvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innehåller bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

**2023-05-25 10:55:39 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post