

Org Nr: 716421-8286

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Org.nr: 716421-8286

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

LL

A.G.

J

EB

BR. W. n

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Stockholm Stad.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Trålen 1 i Stockholm Stad. Föreningens tomträttsavgäld höjs stegvis från och med kvartal 4 2022, från dagens 1,8 mkr till 3,1 mkr per år kvartal 4 2027. Tomträttsavgälden kommer att kosta ungefär 19 000 kr per lägenhet år 2027 jämfört med ungefär 11 000 kr idag.

I skrivande stund har styrelsen påbörjat ett gemensamt arbete med andra föreningar i Stockholms stad i syfte att påverka tomträttsavgäldens utveckling.

#### I Föreningens fastigheter finns:

| Objekt                          | Antal | Kvm    |
|---------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                   | 164   | 12 319 |
| Blockuthyrning till gruppboende | 1     | 542    |
| Lokaler                         | 1     | 42     |
| Bilparkering, varmgarage        | 54    |        |
| MC parkering, varmgarage        | 10    |        |

Föreningens fastighet är byggd 1994 värdeår 1994.

Föreningen var fullvärdesförsäkrad i IF. Från och med 2021-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättshavaren.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är del i till Sopsugen i Hammarby samfällighetsförening som driver en sopsuganläggning i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel i samfälligheten är 5,81 %. Årsavgiften beräknas utifrån antal kvm. Föreningen har 16 820 kvm. Avgiften till sopsugen höjdes med 1 kr/kvm fr.o.m 2020-01-01 och har under året uppgått till 10,5 kr/kvm.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 genomfört följande större underhåll:  
Provmålat ett trapphus med avsikt att under 2021 måla övriga 8 trapphus. Målat sopnedkast, inklusive tak och frontplåt.  
Genomfört kompletteringar och justeringar av värmeåtervinningssystemet.  
Installerat nödbelysning i vissa förrådsutrymmen.  
Byggt om ventilationen i tvättstugor.  
Reparation av lekplats.  
Rengöring och reparation av postfack.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd  |
|----------|-------------|---|
| 2021     |             | Laddstationer kommer förmodligen att installeras i garage för samtliga platser. |
| 2021     |             | Målning av resterande 8 st. trapphus.   |
| 2021     |             | Ventilation-fortsatt reparations- och justeringsarbete.                         |
| 2021     |             | Reparation av takplåtar, hängrännor och stuprör.                                |
| 2021     |             | Stenläggning på gården förbättras.  |
| 2021     |             | Tvättstugor - nya maskiner skall installeras.                                   |
| 2021     |             | Belysning - fortsatt arbete i förrådsutrymmen.                                  |
| 2021     |             | Garagegolv - skall fuktsäkras.  |
| 2021     |             | Stampsplöjning av avlopp.   |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd  |
|----------|-------------|---|
| 2019     |             | Bytt porten till garaget.                                       |
| 2019     |             | Omvandlat relax-rummet i bastun till gästrum.                   |
| 2019     |             | Utrustat gården med ny grind.                                   |
| 2019     |             | Målat entréerna i trapphusen.                                   |
| 2019     |             | Bytt filtren i alla element.                                    |
| 2018     |             | Installation av värmepumpar (två defekta byttes ut på garanti). |
| 2016     |             | Byte av hissar 7 st av 9.                                       |
| 2016     |             | Installation av värmepumpar .                                   |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Övriga väsentliga händelser

Gästlägenheten har varit uthyrd (med 2019 års siffror inom parentes) i 111 (191) nätter. Gästrummet har varit uthyrt i 8 (36) nätter. Gemensamhetslokalen har varit uthyrd vid 42 (85) tillfällen.

Gemensamhetslokalen har med anledning av pandemin fr om hösten gjorts förenklad tillgänglig för alla medlemmar under vardagar, för att tillfälligt underlätta medlemmars arbete hemifrån.

Kompletterande utrustning har anskaffats både till motionslokal och trädgård för att möjliggöra och möta behov av utnyttjande under pandemin.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts under året.

Efter motioner till stämman har under året utredningar av bredband via fiber samt installation av laddstationer i garaget genomförts.

Föreningen har med stöd av styrelsen under pandemin organiserat hjälp till grannar.

Styrelsen samt enskilda medlemmar har under året överklagat bygglov för grannfastigheten kv. Hönsfodret 1. Överklagandena avlogs i mark- och miljödomstolen. Prövningstillstånd nekades i mark- och miljödomstolen.

Styrelsen har felsökt, löst och reparerat passersystemet till garaget.

Lokalen har fått ny hyresgäst med treårskontrakt.

Under 2020 har priset på lägenheterna som överlåtits legat mellan 74 tkr/kvm och 95 tkr/kvm.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 27 var röstberättigade och två fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem          | Roll                     |
|-------------------------|--------------------------|
| Magnus Warberg          | Ordförande               |
| Eva Bergdahl            | Kassör                   |
| Jörgen Nilsson          | Sekreterare              |
| Barbro Ramberg          | Ledamot                  |
| Alexandre Lyonel Graven | Ledamot                  |
| Lukas Käll              | Ledamot                  |
| Martin Hendrikse        | Ledamot t o m juli 2020. |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Ramberg, Alexandre Lyonel Graven, Magnus Warberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Samtliga styrelseledamöter har tecknat firman. Det krävs två i förening för att teckna firman.

### Revisorer

Petter Kindlund på Certe Revision AB har uppdraget att revidera föreningen.

### Valberedning

Valberedningen består av Stina Käll och Outi Leijon.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfonden.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes under 2020.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 246 (245) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (11) överlåtelser skett.

LE  
A.A.  
E.B. &  
BR. M. N

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 685   | 685   | 723   | 761   | 845   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 810   | 804   | 848   | 860   | 961   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 153   | 202   | 227   | 251   | 284   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 6 099 | 6 177 | 6 331 | 6 716 | 6 716 |
| Räntekänslighet                                  | 9%    | 9%    | 9%    | 9%    | 8%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 600   | 545   | 549   | 530   | 552   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 110   | 120   | 139   | 128   | 134   |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "K.A.", "E.B.", and "B.L.".

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 10 442 | 10 373 | 10 942 | 11 093 | 12 402 |
| Resultat efter finansiella poster | -151   | -172   | 1 067  | 1 296  | -2 664 |
| Soliditet                         | 50%    | 49%    | 49%    | 47%    | 47%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Rörelseintäkter       | 10 441 735      |
| Rörelsekostnader      | - 9 816 217     |
| Finansiella poster    | - 776 713       |
| <b>Årets resultat</b> | <b>-151 195</b> |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Planerat underhåll    | + 439 514        |
| Avskrivningar         | + 1 678 116      |
| <b>Årets sparande</b> | <b>1 966 435</b> |

Årets sparande per kvm total yta **153**

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser   | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 48 803 082 | 12 750 918          | 1 470 269     | 17 028 996          | -171 985       |
| Reservering till fond 2019   |            |                     | 950 000       | -950 000            |                |
| Ianspråktagande av fond 2019 |            |                     | -1 075 568    | 1 075 568           |                |
| Balanserad i ny räkning      |            |                     |               | -171 985            | 171 985        |
| Årets resultat               |            |                     |               |                     | -151 195       |
| Belopp vid årets slut        | 48 803 082 | 12 750 918          | 1 344 701     | 16 982 580          | -151 195       |

### Förslag till disposition av årets resultat

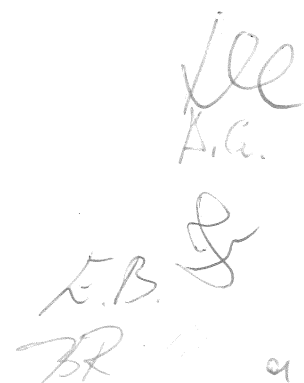
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 16 982 580        |
| Årets resultat      | -151 195          |
|                     | <b>16 831 384</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:


|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Reservering till underhållsfond   | 3 500 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -439 514          |
| Balanserat resultat               | 13 770 898        |
|                                   | <b>16 831 384</b> |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.


  
 A.C.
   
 E.B.
   
 BR

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 10 441 735                       | 10 372 914                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -7 617 645                       | -7 565 081                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -219 056                         | -213 785                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -301 400                         | -300 832                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 678 116                       | -1 691 590                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -9 816 217                       | -9 771 289                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>625 518</b>                   | <b>601 625</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 6 808                            | 6 306                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -783 521                         | -779 916                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -776 713                         | -773 610                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-151 195</b>                  | <b>-171 985</b>                  |

  
 A.A.  
 E.B.  
 B.R.

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 156 018 575 157 696 691

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

156 018 575 157 696 691

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

156 023 575 157 701 691

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 227 2 809

Övriga fordringar

Not 10 1 776 061 1 624 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 065 177 908 490

2 842 464 2 535 634

Kassa och bank

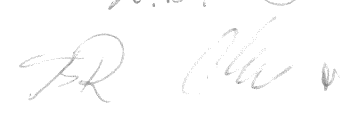
Not 12 1 838 196 1 832 060

Summa omsättningstillgångar

4 680 660 4 367 694

**Summa tillgångar****160 704 235 162 069 385**
  
 A.G.

  
 E.B.



**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              | 61 554 000                | 61 554 000                |
| Yttre underhållsfond                         | 1 344 701                 | 1 470 269                 |
|  | <u>62 898 701</u>         | <u>63 024 269</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | 16 982 580                | 17 028 996                |
| Årets resultat                               | -151 195                  | -171 985                  |
|  | <u>16 831 384</u>         | <u>16 857 012</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>79 730 085</u>         | <u>79 881 281</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 39 000 000         | 79 703 379                |
|  | <u>39 000 000</u>         | <u>79 703 379</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 39 703 379         | 0                         |
| Leverantörsskulder                           | 357 965                   | 512 275                   |
| Skatteskulder                                | 72 253                    | 49 866                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 56 250             | 56 250                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 1 784 303          | 1 866 334                 |
|  | <u>41 974 150</u>         | <u>2 484 725</u>          |
| Summa skulder                                | <u>80 974 150</u>         | <u>82 188 104</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>160 704 235</u></b> | <b><u>162 069 385</u></b> |

  
 A.G.




E.B. J.  
 BR



**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -151 195                         | -171 985                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 1 678 116                        | 1 691 590                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 526 921                        | 1 519 605                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -155 060                         | -251 239                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -213 954                         | -179 676                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 157 906                        | 1 088 690                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 000 000                       | -1 986 068                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 000 000                       | -1 986 068                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>157 906</b>                   | <b>-897 378</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 452 230</b>                 | <b>4 349 607</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 610 136</b>                 | <b>3 452 230</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

  
 A.C.  
 E.B.   


## Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

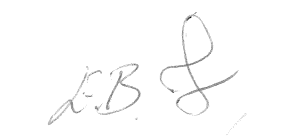
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

A.G.  
E.B.  
FR

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| Noter  | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
| Årsavgifter  | 8 432 808         | 8 432 808         |
| Hyror  | 1 991 673         | 1 962 515         |
| Övriga intäkter  | 36 505            | 22 070            |
| Bruttoomsättning   | <u>10 460 986</u> | <u>10 417 393</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | -19 200           | -39 600           |
| Hyresförluster   | -51               | -4 879            |
|  | <u>10 441 735</u> | <u>10 372 914</u> |
| <b>Not 2      Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 525 337           | 636 598           |
| Reparationer   | 1 589 868         | 712 286           |
| El   | 351 168           | 328 697           |
| Uppvärmning  | 797 233           | 1 014 937         |
| Vatten   | 271 498           | 209 245           |
| Sophämtning  | 324 726           | 298 895           |
| Fastighetsförsäkring   | 222 357           | 209 957           |
| Kabel-TV och bredband  | 299 028           | 298 390           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 416 356           | 407 828           |
| Förvaltningsarvoden  | 534 364           | 529 232           |
| Tomträttsavgäld  | 1 818 200         | 1 818 768         |
| Övriga driftkostnader  | 27 996            | 24 680            |
| Planerat underhåll   | 439 514           | 1 075 568         |
|  | <u>7 617 645</u>  | <u>7 565 081</u>  |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 108 367           | 17 941            |
| Administrationskostnader                                     | 66 679            | 82 842            |
| Extern revision  | 35 000            | 42 000            |
| Konsultkostnader   | 0                 | 62 163            |
| Medlemsavgifter  | 9 010             | 8 840             |
|  | <u>219 056</u>    | <u>213 785</u>    |
| <b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
| Arvode styrelse  | 236 500           | 233 000           |
| Övriga arvoden   | 16 000            | 16 000            |
| Sociala avgifter   | 48 900            | 51 832            |
|  | <u>301 400</u>    | <u>300 832</u>    |
| <b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 698               | 670               |
| Övriga ränteintäkter   | 6 110             | 5 636             |
|  | <u>6 808</u>      | <u>6 306</u>      |
| <b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 783 827           | 779 916           |
| Övriga räntekostnader  | -306              | 0                 |
|  | <u>783 521</u>    | <u>779 916</u>    |




  
 A.C.

  
 B.L.

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| Noter  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 205 319 778        | 205 319 778        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>205 319 778</b> | <b>205 319 778</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -47 623 087        | -45 944 971        |
| Årets avskrivningar  | -1 678 116         | -1 678 116         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-49 301 203</b> | <b>-47 623 087</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>156 018 575</b> | <b>157 696 691</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 172 000 000        | 172 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 11 000 000         | 11 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 267 000 000        | 267 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 7 200 000          | 7 200 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>457 200 000</b> | <b>457 200 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 379 215            | 379 215            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>379 215</b>     | <b>379 215</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -379 215           | -365 741           |
| Årets avskrivningar  | 0                  | -13 474            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-379 215</b>    | <b>-379 215</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 5 000              | 5 000              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 5 000              | 5 000              |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto  | 112                | 156                |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                              | 1 771 940          | 1 620 170          |
| Övriga fordringar  | 4 009              | 4 009              |
|  | <b>1 776 061</b>   | <b>1 624 335</b>   |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 862 477            | 908 490            |
| Upplupna intäkter  | 202 700            | 0                  |
|  | <b>1 065 177</b>   | <b>908 490</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

  
 A.G.  
  
 E.B.  


**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

| Noter         |  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |                     |                   |                         |
|---------------|--|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>Kassa och bank</b>  |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Handkassa  | 7 278            | 6 618            |                     |                   |                         |
|               | SBAB   | 1 830 918        | 1 825 441        |                     |                   |                         |
|               |  | <b>1 838 196</b> | <b>1 832 060</b> |                     |                   |                         |
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                   |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Låneinstitut   | Lånenummer       | Ränta            | Villkorsändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|               | SBAB   | 27218571         | 1,27%            | 2021-01-20          | 39 703 379        | 0                       |
|               | SBAB   | 31097592         | 0,68%            | 2023-05-09          | 12 000 000        | 0                       |
|               | SBAB   | 31097665         | 0,56%            | 2023-08-15          | 27 000 000        | 0                       |
|               |  |                  |                  |                     | 78 703 379        | 0                       |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till  |                  |                  |                     |                   | 78 703 379              |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                |                  |                  |                     |                   | <b>39 000 000</b>       |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>  |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut       |                  |                  |                     | 170 000 000       | 170 000 000             |
| <b>Not 14</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                   |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år |                  |                  |                     | 39 703 379        | 0                       |
|               |  |                  |                  |                     | <b>39 703 379</b> | <b>0</b>                |
| <b>Not 15</b> | <b>Övriga skulder</b>  |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Depositioner, avser butilslokal                                      |                  |                  |                     | 56 250            | 56 250                  |
|               |  |                  |                  |                     | <b>56 250</b>     | <b>56 250</b>           |
| <b>Not 16</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                  |                  |                  |                     |                   |                         |
|               | Upplupna räntekostnader  |                  |                  |                     | 0                 | 34 945                  |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter                                      |                  |                  |                     | 1 126 808         | 1 087 228               |
|               | Övriga upplupna kostnader  |                  |                  |                     | 657 495           | 744 161                 |
|               |  |                  |                  |                     | <b>1 784 303</b>  | <b>1 866 334</b>        |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

*[Handwritten signature]*  
A.G.

*[Handwritten signature]*  
E.B. *[initials]*  
*[Handwritten signature]*

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

**Noter**

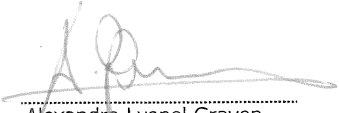
**2020-12-31**

**2019-12-31**

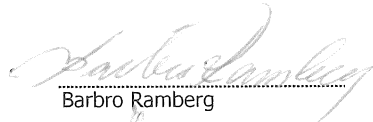
**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

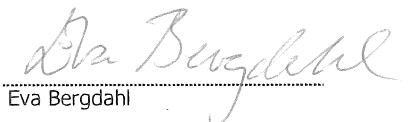
Stockholm, den 2021-03-31



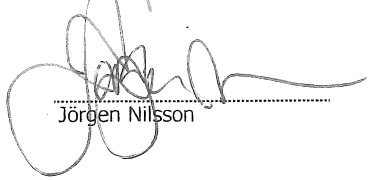
Alexandre Lyonel Graven



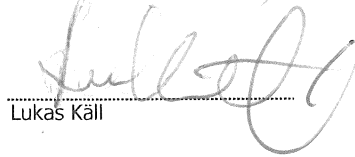
Barbro Ramberg



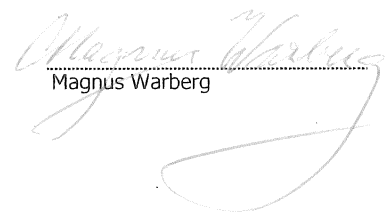
Eva Bergdahl



Jörgen Nilsson




Lukas Käll

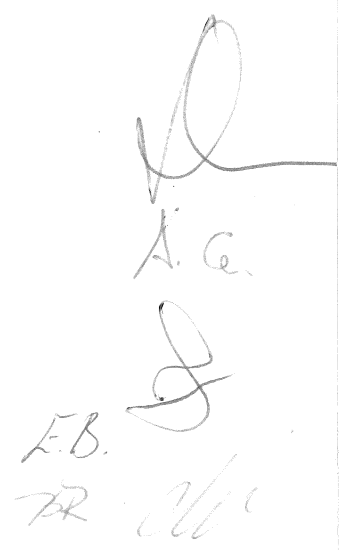


Magnus Warberg

Min revisionsberättelse har 2021-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning



Petter Kindlund  
Auktoriserad Revisor



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'A.G.', 'F.B.', and 'FR'.



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajplatsen  
Org.nr 716421-8286

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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 rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajplatsen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 innefattar 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2021



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor