

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

AB CM

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Trålen 1 i Stockholm Stad. Föreningens tomträtt omförhandlas till juli 2022.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm Stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	164	12 319
Blockuthyrning	1	542
Lokaler	1	42
Bilparkering	54	0
Mc parkering	10	0

Föreningens fastighet är byggd 1994, värdeår 1994.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsugen i Hammarby samfällighetsförening som bredriver en sopsuganläggning i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel är 5,81 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 10 % fr.o.m. 2018-07-01.

#### Genomfört underhåll

Föreningen har uppdaterat gymmet med ny utrustning.  
I övrigt inga större åtgärder.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garageport	Ny garageport (redan på plats).
2019	Grind	Grind till gården
2019	Tak	Takläckage vindsförråd
2019	Ventilation	Ventilation tvättstugor
2019	Brunnar	Slamsugning brunnar
2019	Trapphus	Ommålning entréer trapphus
2019	Rökluckor	Åtgärder rökluckor
2019	Ventilation	OVK lokal
2019	Element	Byte av filter till element

CB *[Signature]*

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Värmepumpar	Installation värmepumpar( två defekta byttes ut på garanti)
2016	Hissar	Byte av hissar 7st av 9
2016	Värmepumpar	Installation av värmepumpar

### Övriga händelser

Inbrott på Nätgränd 1. Styrelsen rekommenderar medlemmarna att skaffa ny säkerhetsdörr. För anvisning om hur dessa ska se ut, se hemsidan. Gästlägenheten har varit uthyrd i 229 nätter. Gemensamhetslokalen har varit uthyrd vid 93 tillfällen.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 63 medlemmar varav 61 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Warberg	Ordförande
Barbro Ramberg	Ledamot
Carl Bruce	Ekonomiansvarig
Katrin Kihlström	Sekreterare
Magnus Olofsson	Ledamot
Alexandre Lyonel Graven	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Warberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

2018-01-01-2018-05-31: Magnus Warberg & Gajane Nord har haft attesträtt.

2018-06-01-2018-12-31: Magnus Warberg & Carl Bruce har haft attesträtt.

För fakturaattest av belopp över 100 tkr har krävts kassör plus ordförande i förening.

### Revisorer

Petter Kindlund Certre Revision AB har uppdraget att revidera föreningen.

### Valberedning

2018-01-01-2018-05-31: Bo Kjellberg, Inger Selander och Zoran Alagic.

2018-06-01-2018-12-31: Outi Leijon, Stina Käll och Lena Gillgren-Leijon.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för stämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2018.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

CB

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 247 (248) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11(11) överlåtelser skett. Överlåtelsepriserna har legat i spannet 63-82 tkr/kvm.

### 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	723	761	845	845	845
Totala Intäkter kr/kvm	848	860	961	956	953
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	227	251	284	278	260
Belåning, kr/kvm	6 331	6 716	6 716	6 716	6 716
Räntekänslighet	9%	9%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	500	487	513	491	454
Energikostnader kr/kvm	139	128	134	133	137

### 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. 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.

CB 2018

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajplatsen

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### 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.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 942	11 093	12 402	12 341	12 303
Resultat efter finansiella poster	1 067	1 296	-2 664	-2 357	-496
Soliditet	49%	47%	47%	48%	48%

(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	10 941 701
Rörelsekostnader	- 8 907 875
Finansiella poster	- 967 051
<b>Årets resultat</b>	<b>1 066 775</b>
Planerat underhåll	+ 143 548
Avskrivningar	+ 1 716 038
<b>Årets sparande</b>	<b>2 926 360</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>227</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 803 082	12 750 918	0	16 136 194	1 296 296
Reservering till fond 2017			935 000	-935 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-256 183	256 183	
Balanserad i ny räkning				1 296 296	-1 296 296
Årets resultat					1 066 775
Belopp vid årets slut	48 803 082	12 750 918	678 817	16 753 673	1 066 775

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	16 753 673
Årets resultat	1 066 775
	<b>17 820 448</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	935 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-143 548
Balanserat resultat	17 028 996
	<b>17 820 448</b>

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

CB *[Signature]*

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 941 701	11 092 725
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 597 221	-6 544 452
Övriga externa kostnader	Not 3	-306 970	-242 123
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 646	-276 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 716 038	-1 688 234
Summa rörelsekostnader		-8 907 875	-8 751 635
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 033 826</b>	<b>2 341 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 778	10 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-978 829	-1 055 371
Summa finansiella poster		-967 051	-1 044 794
<b>Årets resultat</b>		<b>1 066 775</b>	<b>1 296 296</b>

CB

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

159 374 807

161 052 923

Inventarier och maskiner

Not 8

13 474

51 396

159 388 281161 104 319*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

5 000

5 000

5 0005 000

Summa anläggningstillgångar

159 393 281161 109 319**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 317

26 734

Övriga fordringar

Not 10

3 050 680

1 945 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

657 060637 534

3 714 057

2 609 733

Kassa och bank

Not 12

1 299 775

4 351 138

Summa omsättningstillgångar

5 013 8326 960 871**Summa tillgångar****164 407 113****168 070 189**OB 

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	678 817	0
	<u>62 232 817</u>	<u>61 554 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 753 673	16 136 194
Årets resultat	1 066 775	1 296 296
	<u>17 820 448</u>	<u>17 432 490</u>
Summa eget kapital	<u>80 053 265</u>	<u>78 986 490</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>81 689 447</u>	<u>86 650 756</u>
	<u>81 689 447</u>	<u>86 650 756</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	756 812	349 382
Skatteskulder	18 557	14 949
Övriga skulder	Not 14 56 250	58 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 832 782</u>	<u>2 009 658</u>
	<u>2 664 401</u>	<u>2 432 943</u>
Summa skulder	<u>84 353 848</u>	<u>89 083 699</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>164 407 113</u></b>	<b><u>168 070 189</u></b>

CB OK



**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 066 775	1 296 296
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 716 038	1 688 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 782 812</u>	<u>2 984 530</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 491	290 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	231 458	156 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 027 761</u>	<u>3 431 734</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 961 309	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 961 309</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 933 548</b>	<b>3 431 734</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 283 155</b>	<b>2 851 422</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 349 607</b>	<b>6 283 155</b>

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

## 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 stämman.

#### 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 1 337 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

CB oel

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 901 348	9 369 888
Hyror	1 986 934	1 702 106
Övriga intäkter	81 057	35 976
Bruttoomsättning	10 969 340	11 107 970
Avgifts- och hyresbortfall	-27 639	-15 241
Hyresförluster	0	-4
	<b>10 941 701</b>	<b>11 092 725</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	597 774	659 761
Reparationer	597 484	869 058
El	334 502	317 376
Uppvärmning	1 171 461	1 083 882
Vatten	286 608	250 118
Sophämtning	294 111	306 293
Fastighetsförsäkring	279 317	143 551
Kabel-TV och bredband	244 971	247 537
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	375 518	371 910
Förvaltningsarvoden	416 993	176 674
Tomträtsavgäld	1 818 200	1 818 200
Övriga driftkostnader	36 734	43 909
Planerat underhåll	143 548	256 183
	<b>6 597 221</b>	<b>6 544 452</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 832	57 111
Administrationskostnader	143 478	156 352
Extern revision	47 000	20 000
Konsultkostnader	50 000	0
Medlemsavgifter	8 660	8 660
	<b>306 970</b>	<b>242 123</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	226 000	224 000
Övriga arvoden	10 000	8 000
Sociala avgifter	51 646	44 827
	<b>287 646</b>	<b>276 827</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	781	970
Övriga ränteintäkter	10 996	9 607
	<b>11 778</b>	<b>10 577</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	978 829	1 055 371
	<b>978 829</b>	<b>1 055 371</b>

CB <sup>R</sup> <sub>AM</sub>

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<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>
Ingående avskrivningar	-44 266 855	-42 589 220
Årets avskrivningar	-1 678 116	-1 677 635
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 944 971</b>	<b>-44 266 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 374 807</b>	<b>161 052 923</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 625 000	4 625 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>355 625 000</b>	<b>355 625 000</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	-327 820	-317 221
Årets avskrivningar	-37 922	-10 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-365 741</b>	<b>-327 820</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 474</b>	<b>51 396</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	848	848
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 049 832	1 932 017
Övriga fordringar	0	12 600
	<b>3 050 680</b>	<b>1 945 465</b>

CR 09/17

**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
---------------	---	--	--

Förutbetalda kostnader	657 060	637 534
	<b>657 060</b>	<b>637 534</b>

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

<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
---------------	-----------------------	--	--

Handkassa	17 543	18 283
SBAB	1 282 232	4 272 210
Övriga bankkonton	0	60 645
	<b>1 299 775</b>	<b>4 351 138</b>

<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
---------------	------------------------------------	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10128714	1,19%	2019-04-16	29 986 068	0
SBAB	27218571	1,27%	2021-01-20	39 703 379	0
Stadshypotek	300422	0,53%	2019-06-12	12 000 000	0
				<b>81 689 447</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 81 689 447

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 000 000

Under året har föreningen amorterat 5 Mkr. Under 2019 beräknar vi att kunna amortera ytterligare 1-2 Mkr.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 120 000 000 120 000 000

<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
---------------	-----------------------	--	--

Depositioner, avser butikslokal	56 250	58 954
	<b>56 250</b>	<b>58 954</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
---------------	---	--	--

Upplupna räntekostnader	3 357	15 265
Förutbetalda hyror och avgifter	1 077 735	1 147 551
Övriga upplupna kostnader	751 690	846 842
	<b>1 832 782</b>	<b>2 009 658</b>

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

<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
---------------	--	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

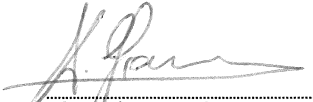
*CB M*

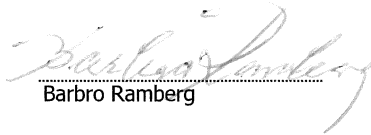
**Bostadsrättsföreningen Kajplatsen**

**Noter**


**2018-12-31 2017-12-31**

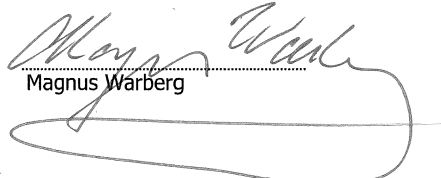
Stockholm, den 2019-04-03

  
.....  
Alexandre Lyonel Graven

  
.....  
Barbro Ramberg

  
.....  
Carl Bruce

  
.....  
Magnus Olofsson

  
.....  
Magnus Warberg

Min revisionsberättelse har 2019-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Petter Kindlund  
Auktoriserad Revisor



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 2018.

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 2018-12-31 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 den 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. 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*

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 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 april 2019



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor