



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

769633-1300

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen 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.

Föreningens fastighet och tillhörande byggnader har förvärvats genom avtal om totalentreprenad med JM AB. JM AB har enligt totalentreprenadavtalet svarat för föreningens utgifter och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkningstidpunkten är fastställd till den 30 september 2021. Av denna anledning är jämförelsetalen avseende föregående år missvisande då dessa endast avser perioden 1 oktober 2021 t.o.m. 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Av föreningens stadgar framgår även att upplåtelse får omfatta mark i anslutning till föreningens hus. Mark omfattas av bostadsrätten endast om det framgår av upplåtelseavtalet samt den ekonomiska planen för föreningens verksamhet, se lägenhetstabell.

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 Nacka kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Sicklaön 38:22 i Nacka kommun.

På föreningens fastighet finns det fem flerbostadshus i tio-tolv våningar med totalt 223 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 17 188 m<sup>2</sup>, och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 291 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 179 garageplatser varav 15 avsedda för MC. Ytterligare 12 garageplatser finns tillgängliga via gemensamhetsanläggning belägen i grannfastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Trygg BRF*

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regleverk kräver. För att säkerställa en rättsäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även gemensamma takterrasser, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd, kajakrum.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:138 avseende garage och Sicklaön GA:139 avseende grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledning. Föreningens andel är 24/1030 respektive 10/300. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Spisbrödets samfällighetsförening.

### *Väsentliga servitut*

Mellan föreningens fastighet och allmän platsmark, är länkplattor fästa mellan byggnaderna på fastigheten och den bergsklack som den allmänna vägen byggs på. För länkplattorna är avtal tecknat mellan föreningen och Nacka kommun. Avtalet innebär att gemensamhetsanläggning alternativt servitut är bildat för länkplattornas placering och samtliga erforderliga tekniska anläggningar samt funktion.

### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
18 Kvadrat AB	<i>Kontor</i>	ja	47m <sup>2</sup>	2024-01-31
Arash Barbershop AB	<i>Salong/Kontor</i>	ja	43m <sup>2</sup>	2024-06-01
Krouli Solutions AB	<i>Kontor</i>	ja	74m <sup>2</sup>	2024-09-30
Stil & Känsla Sthlm AB	<i>Kontor</i>	ja	58m <sup>2</sup>	2024-07-31
Deli Molinari AB	<i>Restaurang/Café</i>	ja	69m <sup>2</sup>	2024-08-31

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

Föreningen har 2021 erhållit 2 929 702 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsskatt) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsskatten är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 30 september 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. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad den 10 november 2018.

### *Genomförda åtgärder*

Under året har föreningen genom JM AB inte genomfört några reparationsunderhållsåtgärder. Åtgärderna ingår i JM AB:s garantiåtaganden

Under året har föreningen självt bekostat filterbyten i bostäderna.

Dessutom har föreningen investerat i trivselhöjande investeringar enligt följande: utemöbler till föreningens takterasser, inköp av skyfflar och kvastar till entréerna, byte av entrémattor, utökad städning och inredning till gästlägenheten.

### *Årsavgifter*

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

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter faktisk förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter faktisk förbrukning) är 692 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 23 kr/m<sup>3</sup>.

Den för år 2023 upprättade budgeten visar att föreningen behöver höja avgiften. Styrelsen beslutade den 29 september 2022 att höja avgiften från och med den 1 januari 2023.

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkte bostadsrättsförening.

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

### *Fastighetsavgift/fastighetskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2021.

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

### *Förvaltning*

#### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år.

#### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Parkman i Sverige AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser, Avtalet gäller till den 30 september 2023.

#### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har under året tecknat avtal med Telge Energi AB. En så kallad flerbolagsportfölj (stabilare än ett vanligt rörligt avtal, en del är fast och en del ligger mot spotpriset). I övrigt har inga andra väsentliga avtal ingåtts.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 har lett till att den nuvarande ekonomiska miljön är osäker. Den pågående invasionen har fått långtgående konsekvenser i form av hög inflationstakt och höjda marknadsräntor.

Den stigande inflationen har naturligtvis påverkat föreningens ekonomi negativt på ett vid ingången av året oförutsett sätt, till exempel har föreningen haft exceptionellt höga elkostnader.

Dessutom behövde föreningen lägga om ett av föreningens fem lån per den 30 juni 2022. Eftersom det tidigare lånet löpte med bunden ränt till endast 0,45 procent har villkorsändringen stor betydelse för föreningens räntekostnader. Föreningen har valt att ha kvar amorteringstakten.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat kronor 7 350 000 kr (1 750 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 609 630 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Av denna besiktning noteras att inget behöver åtgärdas.

Under året har åtta (16) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fem) lägenheter upplåtits i andra hand.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	352
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	355

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2022 haft följande sammansättning:

Jan Blomberg	Ordförande
Eva Sjömalin	Ledamot
Magnus Saxenbrink	Ledamot
Kicki Johansson Berg	Ledamot
Martin Berg	Ledamot
Torbjörn Rapp	Suppleant
Natalia Kulatska	Suppleant
Edvin Arianpars	Suppleant
Monika Johannesen	Suppleant (avgick på egen begäran i nov. 2022)

Vid föreningsstämman avgick Åsa Lennmor, Jeanette Walldén och Anders Willner som ledamöter och Hilka Suomalainen och Thomas Sundin som suppleanter.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (elva) stycken protokollförda sammanträden.

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

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ordinarie Ella Bladh Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Suppleant

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2016.

<b>Nyckeltal (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	15 122,0	3 772,0
Resultat efter finansiella poster	-122,7	530,6
Soliditet (%)	84,14	83,68
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	93 245	93 568
Lån per m <sup>2</sup> boarea	14 612	15 040
Genomsnittlig skuldränta	0,91	0,63
Fastighetens belåningsgrad %	15,67	16,10

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	586 158 000	764 982 000			530 644
Reservering yttre fond			267 195		
Disposition av fg års resultat				263 449	-530 644
Årets resultat					-122 660
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>586 158 000</b>	<b>764 982 000</b>	<b>267 195</b>	<b>263 449</b>	<b>-122 660</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	263 449 kr
Årets resultat	-122 660 kr
<b>Totalt</b>	<b>140 789 kr</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	524 370 kr
Balanseras i ny räkning	-383 581 kr
<b>Totalt</b>	<b>140 789 kr</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 122 078	3 207 336
Övriga rörelseintäkter	3	0	564 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 122 078</b>	<b>3 771 978</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 950 410	-1 185 847
Övriga externa kostnader	5	-1 194 876	-260 758
Personalkostnader	6	-240 535	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 552 964	-1 388 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 938 785</b>	<b>-2 834 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 183 293</b>	<b>937 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		969	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 306 922	-406 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 305 953</b>	<b>-406 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-122 660</b>	<b>530 644</b>



## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7, 14	1 602 688 795	1 608 241 759
Pågående nyanläggningar	8, 14	57 693	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 602 746 488</b>	<b>1 608 241 759</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**1 602 746 488                      1 608 241 759**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		197 474	0
Övriga fordringar	9	3 020 715	3 707 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 371	209 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 468 560</b>	<b>3 917 507</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		45 041	3 206 348
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>45 041</b>	<b>3 206 348</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 513 602</b>	<b>7 123 855</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 606 260 090                      1 615 365 614**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 351 140 000	1 351 140 000
Fond för yttre underhåll		267 195	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 351 407 195</b>	<b>1 351 140 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		263 449	0
Årets resultat		-122 660	530 644
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>140 790</b>	<b>530 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 351 547 985</b>	<b>1 351 670 644</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 14	150 300 000	200 900 000
Övriga skulder		7 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>150 307 000</b>	<b>200 900 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	100 850 000	57 600 000
Leverantörsskulder		681 794	294 823
Övriga skulder	12	66 961	2 721 380
Skatteskulder		506 320	235 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 300 030	1 943 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>104 405 105</b>	<b>62 794 970</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 606 260 090 1 615 365 614**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### 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.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 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	2021
Årsavgifter bostäder	10 971 641	2 732 385
Årsavgifter lokaler	684 545	158 751
Intäkter garage och p-plats	2 439 013	133 459
Intäkter gästlägenhet & andrahandsuthyrning	111 487	17 264
Varmvatten moms	311 490	41 471
Varmvatten moms	0	-69 118
Separat debiterad F-skatt	14 941	46 226
Övriga ersättningar ej momspliktiga	241	202
Tillvalsavgifter	588 720	146 696
	<b>15 122 078</b>	<b>3 207 336</b>

## Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkt från entreprenör ej moms	0	564 642
	<b>0</b>	<b>564 642</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Värme	1 451 439	395 177
El	2 164 902	395 782
Vatten	165 069	41 998
Avfall	258 313	64 255
Fastighetsförsäkring	83 210	20 699
Digitala tjänster	598 256	152 080
Reparation & underhåll gemensamma utrymmen	165 494	14 910
Reparation & underhåll av installationer	2 360	2 313
Reparation & underhåll av garage	33 943	5 180
Reparation & underhåll av bostäder	236 341	3 594
Fastighetsskötsel utöver avtal	53 941	26 346
Besiktning	5 517	4 077
Beräknad fastighetsskatt	271 160	59 436
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 188	0
Städning utöver avtal	138 671	0
Entrémattor	172 387	0
Serviceavtal	129 532	0
Samfällighetsavgifter	14 687	0
	<b>5 950 410</b>	<b>1 185 847</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Teknisk förvaltning	694 658	170 000
Ekonomisk förvaltning	248 788	61 188
Samfällighetsförening	0	3 195
Förbrukningsmaterial- och inventarier	166 358	24 116
IT-tjänster	-688	573
Bankkostnader	6 715	1 686
Telekommunikation	2 254	0
Revisionsarvoden	50 894	0
Myndighetsavgifter	3 890	0
Övriga externa kostnader	22 007	0
	<b>1 194 876</b>	<b>260 758</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	179 552	0
Sociala avgifter	60 983	0
	<b>240 535</b>	<b>0</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 609 630 000	0
Omklassificeringar		1 609 630 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 609 630 000</b>	<b>1 609 630 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 388 241	0
Årets avskrivningar	-5 552 964	-1 388 241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 941 205</b>	<b>-1 388 241</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 602 688 795</b>	<b>1 608 241 759</b>
Taxeringsvärden byggnader	518 000 000	364 400 000
Taxeringsvärden mark	218 116 000	155 116 000
	<b>736 116 000</b>	<b>519 516 000</b>
Bokfört värde byggnader	659 414 391	664 967 355
Bokfört värde mark	943 274 404	943 274 404
	<b>1 602 688 795</b>	<b>1 608 241 759</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	1 045 000 000
Inköp	57 693	564 630 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 693</b>	<b>1 609 630 000</b>
Omklassificeringar	0	-1 609 630 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-1 609 630 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 693</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	231 012	29 190
Klientmedelskonto	2 789 703	3 678 456
	<b>3 020 715</b>	<b>3 707 646</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Digitala tjänster	148 731	147 765
Försäkring	63 339	62 097
Avtal porttelefon	10 031	
Väderprognosstyrning	28 270	
	<b>250 371</b>	<b>209 862</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	4 200 000	5 600 000
Nästa års omförhandlade lån	100 850 000	52 000 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	100 850 000	57 600 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	150 300 000	200 900 000
Summa skuld till kreditinstitut	251 150 000	258 500 000

Långgivare	Räntesats %	Villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,52	2023-06-30	50 600 000	52 000 000
Stadshypotek	0,61	2024-06-30	50 100 000	51 500 000
Stadshypotek	0,72	2025-06-30	50 100 000	51 500 000
Stadshypotek	0,85	2026-06-30	50 100 000	51 500 000
Stadshypotek	3,134	2023-06-30	50 250 000	52 000 000
			<b>251 150 000</b>	<b>258 500 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	100 850 000	57 250 000
--------------------------------------	-------------	------------

\*Nya direktiv 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 lån med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 100 850 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 223 150 000 kr.

### Not 12 Övriga skulder

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld Entreprenören	999	2 670 136
Moms	65 962	51 244
	<b>66 961</b>	<b>2 721 380</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	33 747	1 133 922
Upplupet styrelsearvode	201 237	21 873
Upplupet revisionsarvode	30 000	37 813
Upplupen räntekostnad	230 258	271 183
Upplupen kostnad el	310 349	277 933
Upplupen kostnad fjärrvärme	214 927	200 883
Förutbet hyror/avgifter	1 203 239	0
Uppl kostn kabel-TV	1 910	0
Upplupen kostnad städ och entrémattor	74 362	0
Öresavrundning	1	0
	<b>2 300 030</b>	<b>1 943 607</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	265 000 000	265 000 000
	<b>265 000 000</b>	<b>265 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Blomberg  
Ordförande

Eva Sjömalin  
Ledamot

Magnus Saxenbrink  
Ledamot

Kicki Johansson Berg  
Ledamot

Martin Berg  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS KVARNHOLMEN** 769633-1300 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 06:45:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA SJÖMALM

Datum

Eva Sjömalm

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 06:46:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN BLOMBERG

Datum

Jan Blomberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 07:21:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN BERG

Datum

Martin Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 07:14:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Bengt M Gesien  
Saxenbrink

Datum

Magnus Saxenbrink

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 06:57:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pelagia Kicki Johansson Berg

Datum

Kicki Johansson Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 10:03:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen, org.nr 769633-1300

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen 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, 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

Våra 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 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 professionellt 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. Risker 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 uppskattningar 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 rättvisande 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 författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen 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 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**

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 överträdelse 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 min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-04-27 10:03:49 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post