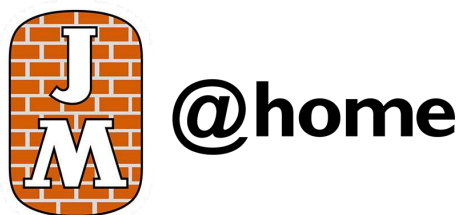


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

769633-1300



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats Kvarnholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

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

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

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:22	2018	Nacka

På föreningens fastighet finns det fem flerbostadshus i tio-tolv våningar med totalt 223 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 17 188 m², och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 291 m². I föreningens hus finns även garage i två plan med 179 garageplatser varav 15 avsedda för MC. Garagets area uppgår till 4 990 m². Ytterligare 12 garageplatser finns tillgängliga via gemensamhetsanläggning belägen i grannfastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns 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 dräneringsledningar. 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:

Lokaltyp	Yta kvm/platser	Löptid t.o.m
Kontor	47m ²	2027-03-31
Kontor/Salong	43m ²	2027-06-01
Kontor	74m ²	2027-09-30
Kontor	58m ²	2027-07-31
Restaurang/Cafe	69m ²	2027-08-31

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

Styrelsens sammansättning

Eva Sundberg	Ordförande
Kicki Johansson Berg	Styrelseledamot
Jan Blomberg	Styrelseledamot
Jessica Olson	Styrelseledamot
Torbjörn Rapp	Styrelseledamot
Mauricio Caballero	Suppleant
Jan Nilsson	Suppleant
Tomas Norderstål	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

Valberedning

Hilkka Suomalainen, Hannele Strömbäck och Mats Nybondas.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad Revisor	Ella Bladh
------------------------------------	----------------------	------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- Under året har föreningen inte genomfört några underhållsåtgärder av väsentlig betydelse.

Planerade underhåll

- Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll av väsentlig betydelse 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/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Föreningens underhållsplan är upprättad den 10 november 2018 och avser planerat underhåll från och med år 2021 till och med år 2050.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning till och med 31 december 2024

Ekonomisk förvaltning från och med 1 januari 2025

Elleverantör

Förvaltning av föreningens garage avseende uthyrning av parkeringsplatser samt därmed sammanhörande tjänster.

Teknisk förvaltning till och med 30 juni 2024

Teknisk förvaltning från och med 1 juli 2024

JM@Home AB

Nabo Group AB

Telge Energi AB

Parkit Sweden AB

JM@Home AB

Nabo Group AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spisbrödets samfällighetsförening, med en andel på 2,8%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Sicklaön GA:138 avseende underjordiskt garage och Sicklaön GA:139 avseende grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledningar. Föreningens andel är 24/1030 respektive 10/300. Procentsatsen som anges ovan är ett medelvärde för föreningens andelar i bägge gemensamhetsanläggningarna. Föreningens andel i Sicklaön GA:138 avser 12 parkeringsplatser i Spisbrödsgaraget på Kvarnholmsvägen 84-86.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid ingången av året hade föreningen framställt krav på ersättning från Parkman i Sverige AB för uthyrning av föreningens parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:138 (Spisbrödsgaraget). Föreningen ingick efter förhandlingar förlikningsavtal med Parkman i Sverige AB om betalningen.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt teknisk förvaltare av föreningens fastighet från JM@Home AB till Nabo Group AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 357 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 42. Vid räkenskapsårets slut fanns det 359 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser. Vid årsskifte var fyra lägenheter uthyrda i andra hand.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 618 403	17 331 773	15 121 898
Resultat efter fin. poster	-1 660 668	-222 063	-122 660
Soliditet (%)	85	84	84
Yttre fond	1 315 935	791 565	267 195
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	754	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	71,6	78,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 170	14 408	14 612
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 839	11 022	11 178
Sparande per kvm totalyta, kr	174	237	242
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	79	96
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	60	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	103	7
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	242	168
Räntekänslighet (%)	17,3	19,1	21,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el +vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för varmvatten (totalt 201 390 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens hus är nybyggda och anskaffningsvärdet för föreningens byggnader är högt vilket innebär höga avskrivningar som redovisas som kostnader i resultaträkningen. Avskrivningen på föreningens byggnader överstiger årets amorteringar på föreningens lån vilket leder till att föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Kassaflödet är alltså oförändrat.

Finansieringen av fastighetsköpet och uppförande av föreningens hus har till övervägande del gjorts med insatskapital och upplåtelseavgifter. Även om resultatet är negativt har föreningen en oförändrad likviditet.

Genom att amortera på föreningens lån i betydligt högre grad än den ekonomiska planen förutsätter skapar föreningen ett låneutrymme som föreningen räknar med kan utnyttjas om föreningen behöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	586 158 000	-	-	586 158 000
Upplåtelseavgifter	764 982 000	-	-	764 982 000
Fond, yttre underhåll	791 565	-	524 370	1 315 935
Balanserat resultat	-383 580	-222 063	-524 370	-1 130 014
Årets resultat	-222 063	222 063	-1 660 668	-1 660 668
Eget kapital	1 351 325 922	0	-1 660 668	1 349 665 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 130 014
Årets resultat	-1 660 668
Totalt	-2 790 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	524 370
Balanseras i ny räkning	-3 315 051
	-2 790 681

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 618 403	17 331 773
Övriga rörelseintäkter	3	16 684	778 778
Summa rörelseintäkter		17 635 087	18 110 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-7 660 933	-7 601 877
Övriga externa kostnader	7	-564 755	-738 883
Personalkostnader	8	-376 515	-462 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 578 860	-5 557 280
Summa rörelsekostnader		-14 181 063	-14 360 811
RÖRELSERESULTAT		3 454 024	3 749 741
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 810	26 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 212 502	-3 998 555
Summa finansiella poster		-5 114 692	-3 971 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 660 668	-222 063
ÅRETS RESULTAT		-1 660 668	-222 063

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	1 591 582 867	1 597 135 831
Maskiner och inventarier	10	228 741	254 637
Summa materiella anläggningstillgångar		1 591 811 608	1 597 390 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 591 811 608	1 597 390 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 855	981 241
Övriga fordringar	11	3 500 593	2 348 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	680 569	768 899
Summa kortfristiga fordringar		4 200 017	4 098 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		885 084	2 060 684
Summa kassa och bank		885 084	2 060 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 085 101	6 159 252
SUMMA TILLGÅNGAR		1 596 896 710	1 603 549 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 351 140 000	1 351 140 000
Fond för yttre underhåll		1 315 935	791 565
Summa bundet eget kapital		1 352 455 935	1 351 931 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 130 014	-383 580
Årets resultat		-1 660 668	-222 063
Summa fritt eget kapital		-2 790 681	-605 644
SUMMA EGET KAPITAL		1 349 665 254	1 351 325 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	193 450 000	99 200 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		193 457 000	99 207 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	50 100 000	148 450 000
Leverantörsskulder		365 413	407 449
Skatteskulder		542 320	542 320
Övriga kortfristiga skulder		0	150 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 766 723	3 466 776
Summa kortfristiga skulder		53 774 456	153 016 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 596 896 710	1 603 549 721

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 454 024	3 749 741
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 578 860	5 557 280
	9 032 884	9 307 021
Erhållen ränta	97 810	26 751
Erlagd ränta	-5 212 502	-3 998 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 918 192	5 335 217
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	931 583	-1 306 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-892 343	1 011 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 957 432	5 040 461
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-201 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-201 261
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 100 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 100 000	-3 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-142 568	1 339 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 173 945	2 834 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 031 377	4 173 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats Kvarnholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 276 020	12 068 784
Hysesintäkter lokaler, moms	840 535	829 130
Hysesintäkter p-platser	2 546 866	3 373 686
Övriga intäkter	95 978	82 398
Intäkter internet	564 190	588 720
Intäkter vatten	201 390	308 586
Intäkter gästlägenhet	93 424	80 469
Summa	17 618 403	17 331 773

Årsavgifter

I årsavgiften ingår sedvanliga kostnader för den löpande verksamheten, som räntor, amorteringar, skatter, försäkringar, fastighetsförvaltning, el, vatten, uppvärmning, renhållning m.m. samt avsättningar till fonder.

Varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras efter individuell mätning. Dessutom är avgift för bredband/internet obligatorisk och ingår därmed i årsavgiften. Vad som ingår i årsavgiften har betydelse vid beräkning av nyckeltalen.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	16 688	413 372
Övriga intäkter	-4	-2
Elstöd	0	365 408
Summa	16 684	778 778

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	697 349	722 254
Fastighetsskötsel utöver avtal	61 590	9 261
Städning	256 537	66 848
Besiktning och service	264 606	150 230
Trädgårdsarbete	74 293	9 166
Snöskottning	59 924	0
Övrigt	4 052	0
Entrémattor	198 774	134 573
Reparationer och underhåll	684 218	205 243
Summa	2 301 342	1 297 574

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	1 238 281	1 770 807
Uppvärmning	1 390 556	1 339 849
Vatten	1 344 843	2 322 544
Sophämtning	278 868	109 350
Summa	4 252 547	5 542 550

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	157 908	102 204
Kabel-TV	661 139	623 549
Samfällighet	16 837	0
Beräknad fastighetsskatt	271 160	36 000
Summa	1 107 044	761 753

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	108 752	320 601
Förbrukningsmaterial	63 340	69 646
Revisionsarvoden	74 486	85 555
Ekonomisk förvaltning	264 464	258 218
Konsultkostnader	53 713	4 863
Summa	564 755	738 883

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	302 763
Arvode anställd	0	1 500
Sociala avgifter	90 015	158 508
Summa	376 515	462 771

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 609 630 000	1 609 630 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 609 630 000	1 609 630 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 494 169	-6 941 205
Årets avskrivning	-5 552 964	-5 552 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 047 133	-12 494 169
Utgående restvärde enligt plan	1 591 582 867	1 597 135 831
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>943 274 404</i>	<i>943 274 404</i>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>518 000 000</i>	<i>518 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>218 116 000</i>	<i>218 116 000</i>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 953	57 693
Inköp	0	201 261
Utgående anskaffningsvärde	258 953	258 953
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 316	0
Avskrivningar	-25 896	-4 316
Utgående avskrivning	-30 212	-4 316
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 741	254 637

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	273 652	235 167
Momsfordran	68 039	0
Övriga fordringar	12 609	0
Klienmtedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 146 293	2 113 262
Summa	3 500 593	2 348 429

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 894	504 863
Försäkringspremier	123 937	116 595
Bredband	71 738	147 441
Summa	680 569	768 899

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,46 %	48 600 000	50 600 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,63 %	48 000 000	50 100 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,72 %	50 100 000	50 100 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,85 %	49 100 000	49 100 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,38 %	47 750 000	47 750 000
Summa			243 550 000	247 650 000
Varav kortfristig del			50 100 000	148 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 223 550 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	209 772
Fastighetsskötsel	19 085	0
El	81 283	0
Uppvärmning	160 000	202 595
Utgiftsräntor	935 247	1 348 091
Styrelsearvode	286 500	262 500
Uppl kostn renhållningsavg	6 453	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	90 018	82 478
Förutbetalda avgifter/hyror	1 137 137	1 312 340
Beräknat revisionsarvode	51 000	49 000
Summa	2 766 723	3 466 776

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	265 000 000	265 000 000

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Eva Sundberg
Ordförande

Kicki Johansson Berg
Styrelseledamot

Jan Blomberg
Styrelseledamot

Jessica Olson
Styrelseledamot

Torbjörn Rapp
Styrelseledamot

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

2025-04-09 07:23:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA SUNDBERG

Eva Sundberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 06:43:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pelagia Kicki Johansson Berg

Kicki Johansson Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 10:47:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN BLOMBERG

Jan Blomberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 06:47:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jessica Elizabeth Olson

Jessica Olson

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 10:43:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN RAPP

Torbjörn Rapp

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 11:20:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 11:20:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post