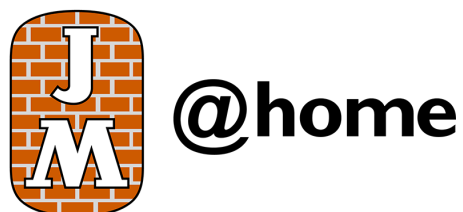


# Årsredovisning 2023

## Brf Kajplats 2

769631-4298



rJwT-IFGC-HJdTbgFMR

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

### Föreningen har registrerats hos bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-12-30.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

### Föreningens skattemässiga status

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 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjöjungfrun 1 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 27 maj 2020.

På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7470 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 55 garageplatser varav fem avsedda för MC.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### Trygg BRF-märkning

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

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum, sex hissar, hisschakt, trapphus, postboxar, övernattningslägenhet, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvatten-/vattenmätare och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

### Styrelsens sammansättning

Johan Olof Erik Wadsten	Ordförande
Sarkat Sadi Gargis	Styrelseledamot
Carina Susanne Ljunggren	Styrelseledamot
Gunnar Peter Sahlin	Styrelseledamot
Ingrid Hanna Margareta Sigge	Styrelseledamot
Magnus Svedjemarker	Suppleant
Kristina Wångemark	Suppleant
Jonas Kvist	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

### Valberedning

Carita Wiklund  
Ingela Tengvall Lundholm

### Firmateckning

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

### Revisorer

Ernst & Young AB Huvudansvarig revisor Joakim Svensson

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Individuell mätning av el och vatten	Brunata AB
Bredband	Telia AB
Serviceavtal dörrar	Certego AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

##### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 421 830 000 kr.

Under år 2023 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m<sup>3</sup> och el 3 kr/kWh inkl moms.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 4,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2024. Årsavgift för lägenhet, är 693 kr/m<sup>2</sup>. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m<sup>3</sup> och el 3 kr/kWh inkl moms.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 471 463	3 183 246
Resultat efter fin. poster	-1 462 145	-131 420
Soliditet (%)	76	75,80
Yttre fond	224 100	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 319	13 440
Sparande per kvm totalyta	145	-
Energikostnad per kvm totalyta	164	-
Räntekänslighet (%)	18,40	-

**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 el och vatten (totalt 192 547 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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 (för småhus ingår även biyta).

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat. Detta till största del på grund av ökade räntekostnader och energipriser. Eftersom fastigheten är nyproducerad är avskrivningarna höga. Dessa belastar också resultatet men inte likviditeten. Styrelsen beslöt efter fastslagen budget för 2024 att höja avgifterna med 4,5%. Detta bedöms vara tillräckligt för att bibehålla ett positivt kassaflöde 2024.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	186 916 000	-	-	186 916 000
Upplåtelseavgifter	133 864 000	-	-	133 864 000
Fond, yttre underhåll	0	-	224 100	224 100
Balanserat resultat	0	-131 420	-224 100	-355 520
Årets resultat	-131 420	131 420	-1 462 145	-1 462 145
<b>Eget kapital</b>	<b>320 648 580</b>	<b>0</b>	<b>-1 462 145</b>	<b>319 186 435</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-355 520
Årets resultat	-1 462 145
<b>Totalt</b>	<b>-1 817 665</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 100
Balanseras i ny räkning	-2 041 765
	<b>-1 817 665</b>

Föreningen hade år 2022 avräkning den 30 juni. detta innebär resultaträkningen för föregående år endast speglar tiden 1:a juli - 31 december.

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 471 463	3 183 246
Övriga rörelseintäkter	3	50 484	232 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 521 947</b>	<b>3 415 384</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 712 784	-1 131 770
Övriga externa kostnader	5	-212 984	-88 803
Personalkostnader	6	-119 467	-91 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 318 259	-1 132 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 363 494</b>	<b>-2 444 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 158 453</b>	<b>970 749</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 204	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 625 802	-1 102 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 620 598</b>	<b>-1 102 169</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 462 145</b>	<b>-131 420</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 462 145</b>	<b>-131 420</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7, 8, 15	418 431 924	420 697 308
Maskiner och inventarier	9	229 107	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>418 661 031</b>	<b>420 697 308</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>418 661 031</b>	<b>420 697 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 982	48 698
Övriga fordringar	10	1 404 298	2 162 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 736	116 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 568 016</b>	<b>2 327 876</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 568 016</b>	<b>2 327 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>420 229 047</b>	<b>423 025 184</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		320 780 000	320 780 000
Fond för yttre underhåll		224 100	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>321 004 100</b>	<b>320 780 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-355 520	0
Årets resultat		-1 462 145	-131 420
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 817 665</b>	<b>-131 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>319 186 435</b>	<b>320 648 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	58 343 375	79 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 343 375</b>	<b>79 040 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	41 150 125	21 360 000
Leverantörsskulder		155 615	496 921
Skatteskulder		62 012	316 000
Övriga kortfristiga skulder	13	0	41 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 331 485	1 121 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 699 237</b>	<b>23 336 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>420 229 047</b>	<b>423 025 184</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 158 453</b>	<b>970 749</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 318 259	1 132 692
	<b>3 476 712</b>	<b>2 103 441</b>
Erhållen ränta	5 204	765
Erlagd ränta	-2 625 802	-1 102 934
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>856 114</b>	<b>1 001 272</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	472 364	-964 957
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-427 492	698 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>900 986</b>	<b>735 083</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-281 982	-104 830 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-281 982</b>	<b>-104 830 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	133 854 000
Upptagna lån	0	100 400 000
Amortering av lån	-906 500	-136 675 112
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-906 500</b>	<b>97 578 888</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-287 496</b>	<b>-6 516 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 460 649</b>	<b>7 976 678</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 173 154</b>	<b>1 460 649</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kajplats 2 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, el och vatten.

### 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	120år
Installationer	5 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.

### 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.

### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 957 032	2 478 526
Hysesintäkter lokaler	78 400	40 667
Hysesintäkter garage	897 500	426 747
Hysesintäkter förråd	15 400	0
Hyror övriga objekt	800	4 000
Intäkter internet	256 080	0
Varmvatten	199 619	100 477
El, moms	2 780	0
IMD Laddstolpar	19 416	0
Övriga intäkter	1 200	0
Tillvalsavgifter	0	128 040
Nycklar/lås vidarefakturering	2 100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	33 300	2 400
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	2 100	0
Dröjsmålsränta	42	0
Andrahandsuthyrning	5 694	2 382
Öres- och kronutjämnning	0	8
<b>Summa</b>	<b>6 471 463</b>	<b>3 183 246</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör ej moms	0	232 138
Erhållna statliga bidrag	50 484	0
<b>Summa</b>	<b>50 484</b>	<b>232 138</b>

#### NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 310	3 414
Städning enligt avtal	927	0
Städning utöver avtal	3 422	11 171
Teknisk förvaltning	494 500	233 218
Besiktningkostnader	0	1 489
Serviceavtal	61 878	21 783
Yttre skötsel	17 869	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	319 239	17 538
Elavgifter	301 761	200 636
Fjärrvärme	795 966	361 246
Vatten	129 527	59 120
Avfallshantering	205 892	76 161
Fastighetsförsäkringar	38 056	18 838
Digitala tjänster	265 436	127 157
Fastighetsskatt	62 000	0
<b>Summa</b>	<b>2 712 784</b>	<b>1 131 770</b>

#### NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	19 656	0
Förbrukningsinventarier	30 596	2 783
Förbrukningsmaterial	9 300	7 267
Revisionsarvoden	22 500	12 500
Styr. möte/stämma/städdag	1 965	5 390
Ekonomisk förvaltning	120 594	56 813
Extradebitering ekonomisk förvaltning	4 282	2 813
Konsultkostnader	0	0
Bankkostnader	4 091	438
Övriga externa kostnader	0	800
<b>Summa</b>	<b>212 984</b>	<b>88 803</b>

#### NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 905	72 448
Sociala avgifter	28 562	18 922
<b>Summa</b>	<b>119 467</b>	<b>91 370</b>

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	421 830 000	0
<b>Årets inköp</b>	0	0
<b>Omklassificeringar</b>	0	421 830 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	421 830 000	421 830 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-1 132 692	0
<b>Årets avskrivning</b>	-2 265 384	-1 132 692
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 398 076	-1 132 692
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	418 431 924	420 697 308
Taxeringsvärde byggnader	201 200 000	80 550 000
Taxeringsvärde mark	52 400 000	52 000 000
	<b>253 600 000</b>	<b>132 550 000</b>
Bokfört värde byggnader	268 447 924	270 713 308
Bokfört värde mark	149 984 000	149 984 000
	<b>418 431 924</b>	<b>420 697 308</b>

## NOT 8, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Not 8	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	317 000 000
Inköp	0	104 830 000
Omklassificeringar	0	-421 830 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	281 981	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>281 981</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-52 875	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-52 875</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>229 106</b>	<b>0</b>

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	32 800	130 930
Skattekonto	7 370	571 396
Momsfordran	187 988	0
Fordringar hos leverantör	2 626	0
Övriga fordringar	361	0
Transaktionskonto	1 173 154	1 460 649
<b>Summa</b>	<b>1 404 298</b>	<b>2 162 975</b>



## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 779	116 203
Försäkringspremier	19 212	0
Kabel-TV	43 745	0
<b>Summa</b>	<b>122 736</b>	<b>116 203</b>

Not 11	2023	2022
Försäkring	0	18 838
Bredband	0	42 387
Serviceavtal	0	32 680
Varmvatten	31 702	22 298
Kiona	15 272	0
Certego	12 805	0
	<b>59 779</b>	<b>116 203</b>

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	1,39%	0	20 160 000
Stadshypotek	2024-04-30	2,13 %	19 760 000	20 060 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,38 %	19 760 000	20 060 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,49 %	19 760 000	20 060 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,59 %	19 760 000	20 060 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,23 %	418 500	0
Stadshypotek	2024-03-30	4,24 %	20 035 000	0
<b>Summa</b>			<b>99 493 500</b>	<b>100 400 000</b>
Varav kortfristig del			<b>41 150 125</b>	<b>21 360 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 761 000 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 13, ÖVRIGA SKULDER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avdragen skatt	0	21 736
Sociala avgifter	0	18 922
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>40 658</b>

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 835	175 062
Uppvärmning	103 848	0
Utgiftsräntor	478 337	367 329
Vatten	15 917	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 562	0
Förutbetalda avgifter/hyror	540 581	516 064
Tillgodo (skuld hyresgäst)	0	25 862
Beräknat arvode bokslut	90 905	0
Beräknat revisionsarvode	37 500	37 500
<b>Summa</b>	<b>1 331 485</b>	<b>1 121 817</b>

<b>Not 14</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Värme	0	102 747
El	24 218	45 403
Vatten	0	14 707
Serviceavtal	0	12 205
VafabMiljö Kommunalförbund	-56	0
Snöröjning och halkbekämpning	10 321	0
Ekonomisk förvaltning	1 352	0
	<b>35 835</b>	<b>175 062</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	101 050 000	101 050 000

## Underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Johan Olof Erik Wadsten  
Ordförande, Styrelseledamot

---

Gunnar Peter Sahlin  
Styrelseledamot

---

Sarkat Sadi Gargis  
Styrelseledamot

---

Ingrid Hanna Margareta Sigge  
Styrelseledamot

---

Carina Susanne Ljunggren  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

---

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 08:56

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 08.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:

HJdTbgFMR

ENVELOPE ID:

rJwTIFGC-HJdTbgFMR

DOCUMENT NAME:

ÅR Kajplats 2 Slutlig.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Erik Wadsten wadsten.johan@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:13 13.05.2024 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.114
2. Gunnar Peter Sahlin gunnar@gunnarsahlin.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:29 13.05.2024 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.107.77
3. SARKAT SADI GARGIS sarkat.s@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:42 13.05.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.140.131
4. Ingrid Hanna Margareta Sigge Hanna.sigge@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:11 14.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.141.70
5. Carina Susanne Ljunggren carina.ljunggren.cl@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 19:28 14.05.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.49
6. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 08:56 15.05.2024 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats 2, org.nr 769631-4298.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 för år 2023.

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 2023 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.

#### 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 att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 för år 2023 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOAKIM SVENSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 06:56:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>