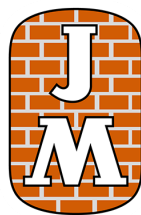


Årsredovisning 2025

Brf Kajplats 6

769634-7587



@home



HyQ5e-ilyfx-r1loeZoeJzl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajplats 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-28 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 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 el, uthyrning av lokaler samt uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lagringen 2 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 199 bostadsrättslägenheter om totalt boarea 15 056 m² och sex lokaler om 1 276 m². Föreningen har nyttjanderättsavtal för 138 parkeringsplatser i bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemarna kan hyra och som även fungerar som styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det även källsorteringsrum, barnvagnsrum, cykelrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 som förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med Lagringen 1 (Brf Kajen 5) med ändamål kör- och gångyta med tillhörande dagvattenhantering, belysning och övriga tekniska anordningar (Ekfatsgatan). Föreningen är även delaktig i Önologgatans samfällighetsförening (Lagringen GA:2) tillsammans med K7 Liljeholmskajen samfällighetsförening (Ägarlägenheter). Ändamålet är kör- och gångyta med tillhörande tekniska anläggningar samt reservkraftsanläggning med övriga tekniska anordningar.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmån av officialservitut för rätt att anlägga, bibehålla och förnya byggnadskonstruktioner och erforderliga installationer utanför egen fastighetsgräns. Föreningens fastighet belastas av officialservitut med ändamål bibehållande av gatuanslaggning, bibehållande av kajanslaggning samt allmän fordonstrafik.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Lmd Nordic AB	medicinsk/skönhetsvård	ja	78	2026-11-16
Acro Crown Solskydd & Inredning AB	kontor/butik	ja	71	2026-12-31
Rönninge Ventilation AB	kontor	ja	48	2029-02-15
GL Sjövik AB	restaurang	ja	418	2029-12-31
Ponte Simone AB	restaurang	ja	88	2034-09-30
Bageriet Munksjö AB	restaurang	ja	573	2032-12-31
Gemensam lokalyta	restaurang		11	

Föreningen har i februari år 2022 erhållit 12 063 638 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Styrelsens sammansättning

Petrus Wang	Ordförande
Andreas Kjellman	Styrelseledamot
Peter Wärdell	Styrelseledamot
Rikard Tallén	Styrelseledamot
Kerstin Arvedson	Styrelseledamot
Linda Björk	Styrelsesuppleant
Paul Gawria	Styrelsesuppleant
Per Salomonsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Lars Jonsson-Bergman (sammanställande), Esra Celik Ghaffari och Junior Zengin.

Firmateckning

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

Revisorer

Caroline Ferm Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Elnät	Ellevio
Elleverans	GodEl i Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fastighetslån	SEB
Revision	Ernst & Young AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har två av föreningens fastighetslån omförhandlats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 324 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 319 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 124 891	17 149 681	16 075 389	15 626 897
Resultat efter fin. poster	-3 057 916	-2 598 577	-1 503 169	486 724
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	1 706 160	1 216 200	728 520	240 840
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	726	689	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,6	63,5	63,3	66,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 537	12 811	12 913	13 005
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 557	11 810	11 905	11 989
Sparande / kvm totalyta, kr	168	174	239	357
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	171	136	126
Räntekänslighet (%)	16,20	17,66	18,81	18,82

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 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 visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen har under verksamhetsåret gjort större amorteringar än vanligt vilket påverkat kassaflödet för 2025.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	906 764 000	-	-	906 764 000
Upplåtelseavgifter	329 256 000	-	-	329 256 000
Fond, yttre underhåll	1 216 200	-	489 960	1 706 160
Balanserat resultat	-1 477 294	-2 598 577	-489 960	-4 565 831
Årets resultat	-2 598 577	2 598 577	-3 057 916	-3 057 916
Eget kapital	1 233 160 329	0	-3 057 916	1 230 102 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 565 831
Årets resultat	-3 057 916
Totalt	-7 623 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	489 960
Balanseras i ny räkning	-8 113 707
	-7 623 747

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 124 891	17 149 681
Övriga rörelseintäkter	3	197 956	43 498
Summa rörelseintäkter		18 322 846	17 193 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 908 444	-5 881 813
Övriga externa kostnader	8	-3 139 947	-3 601 098
Personalkostnader	9	-293 173	-293 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 804 988	-5 434 570
Summa rörelsekostnader		-16 146 552	-15 210 755
RÖRELSERESULTAT		2 176 295	1 982 424
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 380	144 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 289 591	-4 725 812
Summa finansiella poster		-5 234 210	-4 581 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 057 916	-2 598 577
ÅRETS RESULTAT		-3 057 916	-2 598 577

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	1 414 112 444	1 419 423 008
Inventarier och Installationer	11	2 410 680	2 905 104
Summa materiella anläggningstillgångar		1 416 523 124	1 422 328 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 416 523 124	1 422 328 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		629 026	191 957
Övriga fordringar	12	2 839 737	3 176 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 801 008	1 405 334
Summa kortfristiga fordringar		5 269 772	4 773 375
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 884 117	4 351 639
Summa kassa och bank		1 884 117	4 351 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 153 889	9 125 014
SUMMA TILLGÅNGAR		1 423 677 013	1 431 453 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 236 020 000	1 236 020 000
Fond för yttre underhåll		1 706 160	1 216 200
Summa bundet eget kapital		1 237 726 160	1 237 236 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 565 831	-1 477 294
Årets resultat		-3 057 916	-2 598 577
Summa fritt eget kapital		-7 623 747	-4 075 871
SUMMA EGET KAPITAL		1 230 102 413	1 233 160 329
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	121 220 025	125 389 050
Summa långfristiga skulder		121 220 025	125 389 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	67 532 300	67 500 000
Leverantörsskulder		811 394	2 754 545
Skatteskulder		718 000	724 000
Övriga kortfristiga skulder		40 884	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 251 997	1 925 202
Summa kortfristiga skulder		72 354 575	72 903 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 423 677 013	1 431 453 126

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 176 295	1 982 424
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 804 988	5 434 570
	7 981 283	7 416 994
Erhållen ränta	55 380	144 811
Erlagd ränta	-5 289 591	-4 725 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 747 072	2 835 993
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-794 299	274 923
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-581 472	1 911 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 371 302	5 022 407
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 209 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 209 004
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 136 725	-1 536 570
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 136 725	-1 536 570
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 765 423	1 276 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 877 517	5 600 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 112 094	6 877 517

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajplats 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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
Maskiner och inventarier	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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 976 284	9 976 284
Hysesintäkter lokaler	2 742 563	2 701 981
Hysesintäkter garage	2 656 104	2 616 542
Deb. fastighetsskatt	348 242	333 734
Intäkter internet	620 880	541 280
Övriga intäkter	755	0
Intäkt Kallvatten	186 935	50 577
Intäkt Varmvatten	509 656	322 623
Intäkt Kyla/ventilation	14 474	0
Intäkt El	551 034	136 102
Intäkt Uppvärmning	23 443	0
Intäkt Avfallshantering	93 455	0
Parkeringsintäkter, GA	181 059	160 041
Övriga intäkter, GA	127 877	78 657
Nycklar/lås vidarefakturering	2 250	1 250
Övernattnings-/gästlägenhet	75 000	101 650
Dröjsmålsränta	911	95 113
Andrahandsuthyrning	13 969	33 847
Summa	18 124 891	17 149 681

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	45 968	43 498
Erhållna statliga bidrag	54 540	0
Försäkringsersättning	97 448	0
Summa	197 956	43 498

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	385 974	585 226
Besiktning och service	556 240	527 143
Städning	340 601	100 784
Övrigt	20 606	31 004
Trädgårdsarbete	79 292	47 252
Snöskottning	26 657	80 745
Summa	1 409 369	1 372 154

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll lokaler	15 254	5 493
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	6 673	11 695
Löpande rep och underhåll installationer	52 401	0
Löpande rep och underhåll ventilation	65 522	42 862
Löpande reparation elarbeten	4 502	0
Löpande rep och underhåll hissar	148 582	103 804
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	74 892	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	92 572	75 335
Reparation försäkringsskada	34 000	0
Övriga reparationer och underhåll	19 450	0
Summa	513 849	239 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	1 179 490	776 577
Uppvärmning	1 405 605	1 247 781
Vatten	563 047	771 149
Sophämtning	610 919	281 854
Summa	3 759 061	3 077 361

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	180 467	171 592
Självrisker	0	9 182
Digitala tjänster	81 241	45 961
Bredband	608 456	585 974
Samfällighet	0	18 400
Beräknad fastighetsskatt	356 000	362 000
Summa	1 226 164	1 193 109

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	2 660 660	3 046 215
Förbrukningsmaterial	7 399	107 711
Revisionsarvoden	48 302	43 728
Ekonomisk förvaltning	230 380	211 004
Konsultkostnader	193 206	192 440
Summa	3 139 947	3 601 098

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 995	232 201
Sociala avgifter	57 178	61 074
Summa	293 173	293 275

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 438 010 000	1 438 010 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 438 010 000	1 438 010 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 586 992	-13 276 428
Årets avskrivning	-5 310 564	-5 310 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 897 556	-18 586 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 414 112 444	1 419 423 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>800 742 288</i>	<i>800 742 288</i>

NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 143 373	934 369
Inköp	0	2 209 004
Utgående anskaffningsvärde	3 143 373	3 143 373
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-238 269	-114 263
Avskrivningar	-494 424	-124 006
Utgående avskrivning	-732 693	-238 269
Utgående restvärde enligt plan	2 410 680	2 905 104

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	378 768	364 998
Momsfordran	0	46 830
Avräkning Parkando	223 745	227 053
Avräkningskonto eko. förv.	9 248	11 325
SHB Klientmedelskonto	2 227 442	2 525 879
Borgo, räntekonto	535	0
Summa	2 839 737	3 176 084

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	481 212	166 326
Fastighetsskötsel	7 212	7 348
Städning	28 834	28 670
Upplupen intäkt el	50 674	56 217
Upplupen intäkt uppvärmning	18 634	0
Försäkringspremier	166 405	166 600
Förutbet digitala tjänster	1 350	1 350
Upplupen intäkt vatten	115 100	79 105
Förutbet hyra garagehyra	746 164	739 331
Bredband	151 620	152 813
Inkomsträntor	33 803	7 574
Summa	1 801 008	1 405 334

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	3,42 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2028-05-28	3,34 %	19 402 500	19 402 500
SEB	2030-05-28	2,94 %	19 115 000	39 230 000
SEB	2026-05-28	1,13 %	39 230 000	39 230 000
SEB	2028-05-28	3,34 %	2 106 550	3 956 550
SEB	2030-05-28	2,94 %	12 460 000	25 920 000
SEB	2026-05-28	4,18 %	25 920 000	25 920 000
SEB	2029-05-28	2,80 %	12 460 000	
SEB	2029-05-28	2,80 %	18 828 275	
Summa			188 752 325	192 889 050
Varav kortfristig del			67 532 300	67 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 184 734 275 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 140	2 096
Uppl kostn el	117 857	114 685
Uppvärmning	206 148	169 349
Utgiftsräntor	1 096 023	28 421
Vatten	117 100	106 667
Uppl kostn styrelsearvode	118 400	117 600
Uppl kostn renhållningsavg	129 852	34 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 968	36 950
Förutbetalda avgifter/hyror	1 364 509	1 269 809
Beräknat revisionsarvode	48 000	45 000
Summa	3 251 997	1 925 202

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	202 000 000	202 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Petrus Wang
Ordförande

Andreas Kjellman
Styrelseledamot

Kerstin Arvedson
Styrelseledamot

Peter Wårdell
Styrelseledamot

Rikard Tallén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 14:45

DOCUMENT ID:

r1loeZoeJzl

ENVELOPE ID:

HyQ5e-ilyfx-r1loeZoeJzl

DOCUMENT NAME:

Brf Kajplats 6 Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

9350e706c4e254ada0ac940a83a2b65f416be450c43c18
6925369fcb325f27534a382d9d89ed32ad0d75536d5381
e274b8835f2b63b9d451141696abc3261179

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Petrus Wang petrus@wang.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:54 12.05.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.222
2. ANDREAS KJELLMAN andkjell@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:05 12.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.208.39
3. Kerstin Arvedson Arvedsonkerstin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:22 12.05.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.209.244
4. PETER WÄRDELL peter@wardell.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:43 12.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.220.48
5. DAN ERIK RIKARD TALLÉN rt@tallen.nu	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:22 12.05.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.141.6
6. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:23 12.05.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.213

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajplats 6, org.nr 769634-7587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Kajplats 6 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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 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.



rkore5e1GI-HJ3rxcx1Gx



Shape the future with confidence

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 6 för räkenskapsåret 2025 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
- 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:22

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 13:34

DOCUMENT ID:

HJ3rxcx1Gx

ENVELOPE ID:

rkore5e1Gl-HJ3rxcx1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Kajplats 6 Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

dc6d66145e92a6d92b99e39ad91e485de130439c45ca5
e56b12b7778f6914c0d3fdd2029059e1c1fe420961c3f44
bfde9d328e9ea9d8a74f64f88df035e80b2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA CAROLINE FERM	Signed	12.05.2026 19:22	eID	Swedish BankID
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	12.05.2026 19:22	Low	IP: 193.234.231.213

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

Attachments

No attachments related to this 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