



**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Kajplats 2**

769631-4298

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 t.o.m 31 december 2020, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 8 maj 2020 förvärvat fastigheten Sjöjungfrun 1 i Västerås kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 12 maj 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 97 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7470 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 55 garageplatser varav fem avsedda för MC.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

#### *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.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller från och med 1 juni 2021 till den 1 juni 2024. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2024.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 maj 2020. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhålls 15 juni 2020 och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhålls av Bolagsverket den 29 maj 2020.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning uppgå till 698 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 15 kr/ m<sup>2</sup> samt för elförbrukning till ca. 48 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår till ca. 42 942 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 220 000 000 kr per den 31 december 2020, varav utnyttjad del är 170 455 201 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	421 830 000 kr	Insatser	186 916 000 kr
		Upplåtelseavgifter	133 864 000 kr
		Lån	101 050 000 kr
	<hr/>		<hr/>
	421 830 000 kr		421 830 000 kr

#### *Avräkning mot Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2022.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under juni 2021. Vid årets slut var 80 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Vid årets slut var tolv (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har noll (noll) bostadsrätter överlåts. Styrelsen har under året medgivit att noll lägenheter upplåtits i andra hand.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under maj månad 2021.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2020 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos

försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

*Revisorer*

Deloitte AB

Ordinarie

Huvudansvarig Niklas Malmgren

Sara Andersson

Suppleant

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 februari 2017.

**Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser Förskott och inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	3 700 000 kr
Ökning av medlemsinsatser	5 881 000 kr
Belopp vid årets utgång	9 581 000 kr

**Resultatdisposition**

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 5	170 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran entreprenör	3	455 201	680 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>455 201</b>	<b>680 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 581 000	3 020 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 581 000</b>	<b>3 020 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 036 201</b>	<b>3 700 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>180 036 201</b>	<b>3 700 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 581 000	3 700 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 581 000</b>	<b>3 700 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 581 000</b>	<b>3 700 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	170 455 201	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>170 455 201</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 036 201</b>	<b>3 700 000</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### Not 2 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	170 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>170 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fordran entreprenör

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran entreprenör	455 201	680 000
	<b>455 201</b>	<b>680 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv	170 455 201	0
	<b>170 455 201</b>	<b>0</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	101 050 000	0
	<b>101 050 000</b>	<b>0</b>

Bostadsrättsföreningen Kajplats 2

Västerås den 2021

Lars-Eric Wilson  
Ordförande

Anders Edgren  
Ledamot

Bengt Håkansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Niklas Malmgren  
Godkänd revisor

## Verification

Transaction ID	S1KLopblu-B1cLop-Uu
Document	ÅR 2020 Kajplats 2 utkast.pdf
Pages	10
Sent by	Jens Mejlaender

## Signing parties

Lars Wilson	lars@wilsonfastigheter.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Bengt Håkansson	bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Anders Edgren	edgren2411@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

### E-mail invitation sent to edgren2411@gmail.com

2021-04-12 15:32:34 CEST,

### E-mail invitation sent to lars@wilsonfastigheter.se

2021-04-12 15:32:34 CEST,

### E-mail invitation sent to bengt.hakansson@byggkonsult.se

2021-04-12 15:32:34 CEST,

### E-mail invitation rejected by mailserver

2021-04-12 15:32:40 CEST,

### Clicked invitation link Anders Edgren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 17:15:37 CEST,IP: 92.34.44.139

### Document viewed by Anders Edgren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 17:15:37 CEST,IP: 92.34.44.139

### Document signed by ANDERS EDGREN

Birth date: 1945/07/27,2021-04-12 17:17:20 CEST,

### Clicked invitation link Lars Wilson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-14 11:54:03 CEST,IP: 92.43.32.183

### Document viewed by Lars Wilson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-14 11:54:04 CEST,IP: 92.43.32.183

### Document signed by LARS-ERIC WILSON

Birth date: 1943/05/18,2021-04-14 11:54:40 CEST,

### E-mail invitation rejected by mailserver /system/service/honcho/notify

2021-04-19 09:31:54 CEST,

### E-mail invitation sent to bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se

2021-04-20 15:17:52 CEST,

---

**E-mail invitation sent to [bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se](mailto:bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se)**

2021-04-20 15:18:05 CEST,

---

**Clicked invitation link Bengt Håkansson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_11\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.1.2 Safari/605.1.15,2021-04-22 11:36:21 CEST,IP: 5.240.168.27

---

**Document viewed by Bengt Håkansson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_11\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.1.2 Safari/605.1.15,2021-04-22 11:36:22 CEST,IP: 5.240.168.27

---

**Document signed by Bengt Erik Håkansson**

Birth date: 1945/05/18,2021-04-22 11:38:54 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Verification

Transaction ID	HJXiuAA8u-rygVidA0I_
Document	ÅR 2020 Kajplats 2 signerat.pdf
Pages	12
Sent by	Jens Mejlaender

## Signing parties

Niklas Malmgen	nmalmgren@deloitte.se	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	-----------------------	--------------	-------------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to nmalmgren@deloitte.se

2021-04-22 13:06:54 CEST,

### Clicked invitation link Niklas Malmgen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36 Edg/90.0.818.42,2021-04-22 14:34:54 CEST,IP: 81.225.94.59

### Document viewed by Niklas Malmgen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36 Edg/90.0.818.42,2021-04-22 14:34:54 CEST,IP: 81.225.94.59

### Document signed by Gösta Niklas Malmgren

Birth date: 1966/10/03,2021-04-22 14:36:53 CEST,

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

