

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kajplats 2

769631-4298

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens sjätte 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 12 maj 2020 förvärvat fastigheten Sjöjungfrun 1 i Västerås kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 27 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 m². Föreningen kommer att disponera över 55 garageplatser varav fem avsedda för MC.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta 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/m² 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, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

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 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 erhöles 15 juni 2020 och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 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/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 15 kr/m² samt för elförbrukning till ca. 48 kr/m². 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/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 220 000 000 kr per den 31 december 2021, varav utnyttjad del är 136 675 112 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 16 mars 2022.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2021. Vid årets slut var 96 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Vid årets slut var 52 (tolv) bostadsrätter upplåtna. Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll lägenheter upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	128
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	154

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas 19 maj 2022.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Hamdi Bawaqneh	Ledamot		
Johan Wadsten	Ledamot		
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	
Björn Andersson	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit tre (fem) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Ernst & Young Ordinarie
Huvudansvarig Joakim Svensson

Fredrik Hävrén Suppleant
Ernst & Young

Valberedning

Till valberedning utsågs styrelsen Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 februari 2017.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser Förskott och inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	9 581 000 kr
Ökning av medlemsinsatser	177 345 000 kr
Belopp vid årets utgång	186 926 000 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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 7	317 000 000	170 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		317 000 000	170 000 000
Summa anläggningstillgångar		317 000 000	170 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 747	0
Övriga fordringar	3	1 800 678	455 201
Summa kortfristiga fordringar		1 805 425	455 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 176 000	9 581 000
Summa kassa och bank		6 176 000	9 581 000
Summa omsättningstillgångar		7 981 425	10 036 201
SUMMA TILLGÅNGAR		324 981 425	180 036 201

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		186 926 000	9 581 000
Summa bundet eget kapital		186 926 000	9 581 000
Summa eget kapital		186 926 000	9 581 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 7	0	170 455 201
Summa långfristiga skulder		0	170 455 201
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 7	136 675 112	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	1 101 231	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	279 082	0
Summa kortfristiga skulder		138 055 425	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 981 425	180 036 201

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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 526 749 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 000 000	0
Inköp	147 000 000	170 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 000 000	170 000 000
Utgående redovisat värde	317 000 000	170 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenören	0	455 201
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 800 678	0
	1 800 678	455 201

Not 4 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenören	1 101 231	0
	1 101 231	0

Not 5 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	136 675 112	170 455 201
	136 675 112	170 455 201

Beviljad kredit uppgår till 220 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2021 i balansräkningen då avräkningen mot Entreprenören sker under 2022.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	278 897	0
Tillgodo (skuld hyresgäst)	185	0
	279 082	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	101 050 000	101 050 000
	101 050 000	101 050 000

Västerås 2022- den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Kajplats 2

Lars-Eric Wilson
Ordförande

Anders Edgren
Ledamot

Bengt Håkansson
Ledamot

Hamdi Bawaqneh
Ledamot

Johan Wadsten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 19:21

SENT BY OWNER:

Jens Mejlaender · 20.04.2022 08:44

DOCUMENT ID:

BJg7x27aN5

ENVELOPE ID:

S1QxhmT45-BJg7x27aN5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kajplats 2 2021.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ERIC WILSON lars@wilsonfastigheter.se	Signed Authenticated	21.04.2022 13:07 21.04.2022 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1943) IP: 92.43.32.183
2. ANDERS EDGREN edgren2411@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 23:20 22.04.2022 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/07/1945) IP: 92.34.51.110
3. Bengt Erik Håkansson bengt.hakansson@bhbyggkonsult.se	Signed Authenticated	25.04.2022 10:03 25.04.2022 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1945) IP: 83.187.165.20
4. Hamdi Bawaqneh hamdi.bawaqneh@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 15:16 25.04.2022 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/05/1987) IP: 78.72.132.16
5. Johan Olof Erik Wadsten wadsten.johan@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 19:45 26.04.2022 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/03/1988) IP: 45.83.91.230
6. JOAKIM SVENSSON joakim.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	27.04.2022 19:21 27.04.2022 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/01/1990) IP: 188.148.45.186

* 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