

# Årsredovisning 2022

BRF KAJ 33

769612-7849



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJ 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



# 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.

## 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-07-13.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torrdockan 4 på adressen Krankajen 30 i Malmö. Föreningen har 1 övernattningslägenhet och 76 bostadsrätter om totalt 6 680 kvm samt 2 lokaler om 106 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Dzevad Mulabdic	Ordförande
Bo Liedberg	Styrelseledamot
Therese Svensson	Vice ordförande
Finn Kajson	Styrelseledamot
Benny Hoff	Styrelseledamot
Andreas Öbrink	Suppleant
Helen Hultman	Suppleant

### VALBEREDNING

Maria Almare och Gerd Östling.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### REVISORER

**ERIK MAURITZSON** Revisor Ernst & Young

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning,  
NABO

Teknisk förvaltning,  
NABO

TV och bredband, Telia

El och fjärrvärme, EON

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Ett lån har omsatts hos Swedbank, löptid 2 år, ränta 3,08 %.

En engångsamortering har gjorts med 1 400 000 kr.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har uppgraderat styrningen för värme och ventilation till ett PLC baserat system för att undvika problem med reservdelsförsörjning då det gamla var obsolet.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning Tkr	5 339	5 175	5 039	4 348
Resultat efter fin. poster Tkr	-967	-584	238	-200
Soliditet, %	69	69	69	69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	100 489 360	-	-	100 489 360
Upplåtelseavgifter	79 626 404	-	-	79 626 404
Fond, yttre underhåll	3 896 379	-	-63 783	3 832 596
Balanserat resultat	-2 944 119	-584 963	63 783	-3 465 299
Årets resultat	-584 963	584 963	-967 378	-967 378
<b>Eget kapital</b>	<b>180 483 061</b>	<b>0</b>	<b>-967 378</b>	<b>179 515 683</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 465 299
Årets resultat	-967 378
<b>Totalt</b>	<b>-4 432 677</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-635 037
Balanseras i ny räkning	-4 297 640
	<b>-4 432 677</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 281 161	5 175 645
Rörelseintäkter		54 460	28 381
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 335 621</b>	<b>5 204 026</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 358 870	-3 102 526
Övriga externa kostnader	7	-200 473	-246 408
Personalkostnader	8	-98 580	-176 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 510 872	-1 471 445
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 168 794</b>	<b>-4 997 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>166 826</b>	<b>206 958</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 367	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 138 571	-791 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 134 205</b>	<b>-791 921</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-967 378</b>	<b>-584 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-967 378</b>	<b>-584 963</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	255 180 109	256 690 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 180 109</b>	<b>256 690 981</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>255 180 109</b>	<b>256 690 981</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 540	30 991
Övriga fordringar	11	424	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 083	126 064
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 047</b>	<b>157 105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 666 274	4 308 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 666 274</b>	<b>4 308 112</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 773 321</b>	<b>4 465 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 953 430</b>	<b>261 156 198</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		180 115 764	180 115 764
Fond för yttre underhåll		3 832 596	3 896 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>183 948 360</b>	<b>184 012 143</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 465 299	-2 944 119
Årets resultat		-967 378	-584 963
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 432 677</b>	<b>-3 529 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>179 515 683</b>	<b>180 483 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	65 200 000	44 030 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 200 000</b>	<b>44 030 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 815 000	35 645 000
Leverantörsskulder		309 229	328 386
Skatteskulder		21 830	-907
Övriga kortfristiga skulder		148 344	137 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	943 345	532 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 237 748</b>	<b>36 643 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 953 430</b>	<b>261 156 198</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kaj 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,88 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	179 022	172 944
Hysesintäkter, p-platser	642 795	660 253
Årsavgifter, bostäder	3 824 712	3 807 387
Övriga intäkter	689 092	563 442
<b>Summa</b>	<b>5 335 621</b>	<b>5 204 026</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	200 568	49 849
Fastighetskötsel	127 474	50 963
Snöskottning	11 333	18 869
Städning	84 727	74 315
Trädgårdsarbete	5 174	4 379
Övrigt	7 010	1 768
<b>Summa</b>	<b>436 286</b>	<b>200 143</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	26 402	0
Bostäder	12 705	57 214
Dörrar och lås/porttele	3 613	0
Fasader	0	27 699
Försäkringsärende/vattenskada	46 803	74 134
Garage och p-platser	87 640	0
Gård/markytor	0	269 318
Hissar	40 276	62 800
Reparationer	37 447	193 133
Soprum/miljöanläggning	149 604	0
Staket/grind/terrass	176 318	0
Tak	22 839	0
Trapphus/port/entr	0	1 195
Ventilation	263 536	19 882
Värme	37 292	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	545 759
<b>Summa</b>	<b>904 475</b>	<b>1 251 133</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	703 720	389 330
Sophämtning	98 709	79 254
Uppvärmning	477 502	439 480
Vatten	202 779	206 870
<b>Summa</b>	<b>1 482 710</b>	<b>1 114 934</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	236 133
Bredband/Kabeltv	207 051	18 397
Fastighetsförsäkringar	80 665	76 729
Fastighetsskatt	189 371	168 093
Samfällighet	13 500	13 500
Självrisker	0	23 463
Övrigt	44 811	0
<b>Summa</b>	<b>535 398</b>	<b>536 315</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	2 282
Juridiska kostnader	0	14 710
Kameral förvaltning	103 356	101 795
Konsultkostnader	0	41 550
Revisionsarvoden	21 250	20 625
Övriga förvaltningskostnader	75 867	65 446
<b>Summa</b>	<b>200 473</b>	<b>246 408</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16 980	20 292
Styrelsearvoden	81 600	156 397
<b>Summa</b>	<b>98 580</b>	<b>176 689</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	605 704
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 136 834	186 220
Övriga räntekostnader	1 737	-3
<b>Summa</b>	<b>1 138 571</b>	<b>791 921</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	270 435 992	270 435 992
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>270 435 992</b>	<b>270 435 992</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 745 011	-12 273 566
Årets avskrivning	-1 510 872	-1 471 445
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 255 883</b>	<b>-13 745 011</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>255 180 109</b>	<b>256 690 981</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 200 000</i>	<i>100 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	144 200 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	53 460 000	58 575 000
<b>Summa</b>	<b>197 660 000</b>	<b>171 575 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	424	50
<b>Summa</b>	<b>424</b>	<b>50</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	7 264	7 095
Försäkringspremier	27 412	25 833
Förvaltning	26 944	25 849
Räntor	2 255	2 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 208	65 032
<b>Summa</b>	<b>87 083</b>	<b>126 064</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2031-03-25	1,47 %	19 030 000	19 030 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,30 %	12 815 000	14 475 000
Swedbank Hypotek AB	2024-06-19	3,08 %	21 170 000	21 170 000
SEB	2027-01-28	1,22 %	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>			<b>78 015 000</b>	<b>79 675 000</b>

*Varav kortfristig del*

*12 815 000*

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	119 659	41 172
Fastighetskötsel	0	-20 937
Förutbetalda avgifter/hyror	495 091	410 054
Städning	0	875
Uppvärmning	80 377	62 521
Utgiftsräntor	170 767	10 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 451	10 284
<b>Summa</b>	<b>943 345</b>	<b>532 975</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
<b>Summa</b>	<b>91 200 000</b>	<b>91 200 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Dzevad Mulabdic  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Therese Svensson  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Bo Liedberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Finn Kajson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Benny Hoff  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 18:44

SENT BY OWNER:

Andreas Paulsen · 07.06.2023 14:06

DOCUMENT ID:

BJI-kXl0Ih

ENVELOPE ID:

rkZymeALn-BJI-kXl0Ih

DOCUMENT NAME:

Brf Kaj 33, 769612-7849 - Årsredovisning 2022.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BENNY HOFF</b> benny.hoff@dekra.com	Signed Authenticated	07.06.2023 14:48 07.06.2023 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/06) IP: 192.176.133.167
<b>2. THERESE SVENSSON</b> therese.sven@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 14:52 07.06.2023 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/14) IP: 212.181.209.144
<b>3. DZEVAD MULABDIC</b> mulabdic.dz@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 14:54 07.06.2023 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/24) IP: 217.210.170.122
<b>4. BO MIKAEL LIEBERG</b> bo@liedberg.com	Signed Authenticated	07.06.2023 15:59 07.06.2023 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/25) IP: 151.183.2.206
<b>5. FINN KAJSON</b> finn@sydenergi.se	Signed Authenticated	07.06.2023 17:22 07.06.2023 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/14) IP: 213.64.25.254
<b>6. ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	07.06.2023 18:44 07.06.2023 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

\* 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 Kaj 33, org.nr 769612-7849

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaj 33 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

#### 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 revisionsred 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.

## 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 Kaj 33 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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.

Malmö enligt det datum som farmgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 21:33

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 07.06.2023 21:32

DOCUMENT ID:

HylmOslAlh

ENVELOPE ID:


Hkm\_j80Ln-HylmOslAlh

DOCUMENT NAME:

RB Kaj 33.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK MAURITZSON	 Signed	07.06.2023 21:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	07.06.2023 21:33	Low	IP: 85.24.130.243

\* 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