

# Årsredovisning 2022

BRF KAJEN ETT

769625-6341



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJEN ETT

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 2012-12-11.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sannegården 70:1. Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 5 737 kvm och 3 lokaler om 178 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Gustafsson	Ordförande
Jukko Räihä	Styrelseledamot
Kristina Tharing	Styrelseledamot
Peter Bergqvist	Styrelseledamot
Mats Hultin	Styrelseledamot
Göran Pilbratt	Suppleant
Thomas Hembäck	Suppleant

## VALBEREDNING

Jerry Burman, Annika Dörrheide och Thomas Ryhlander.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

## REVISORER

R3 Revisionsbyrå Göteborg AB

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor

Mikael Thorsson

Suppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2022 färdigställde vi våra laddstolpar. Föreningen har även jobbat med energisparande åtgärder och bland annat bytt ut samtliga lampor i huset till LED lampor.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tot.intäkter	4 407 993	4 305 033	4 931 382	4 506 093
Resultat efter fin. poster	-2 599 375	-924 328	-522 686	-810 452
Soliditet, %	81	81	81	82
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	410	410	410	409
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 045	11 073	11 115	11 170
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	0,98	1,25	1,6

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	271 503 000	-	-	271 503 000
Upplåtelseavgifter	18 300 000	-	-	18 300 000
Fond, yttre underhåll	1 707 600	-	259 787	1 967 387
Balanserat resultat	-5 290 998	-924 328	-259 787	-6 475 113
Årets resultat	-924 328	924 328	-2 599 375	-2 599 375
<b>Eget kapital</b>	<b>285 295 274</b>	<b>0</b>	<b>-2 599 375</b>	<b>282 695 899</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 475 113
Årets resultat	-2 599 375
<b>Totalt</b>	<b>-9 074 488</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	375 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 045 189
Balanseras i ny räkning	-8 404 899
	<b>-9 074 488</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>			
Nettoomsättning	2	3 960 563	3 945 613
Rörelseintäkter	3	447 430	359 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 407 993</b>	<b>4 305 033</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4-8	-4 013 914	-2 338 333
Övriga externa kostnader	9	-258 297	-152 718
Personalkostnader	10	-126 900	-159 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 954 452	-1 953 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 353 563</b>	<b>-4 604 046</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 945 570</b>	<b>-299 013</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-653 854	-625 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-653 805</b>	<b>-625 315</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 599 375</b>	<b>-924 328</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 599 375</b>	<b>-924 328</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	341 844 318	343 798 770
Maskiner och inventarier	13	502 008	0
Pågående projekt		43 140	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>342 389 466</b>	<b>343 798 770</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>342 389 466</b>	<b>343 798 770</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		204 695	62 884
Övriga fordringar		96 997	91 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 961	75 305
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>385 653</b>	<b>229 860</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 743 657	6 122 859
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 743 657</b>	<b>6 122 859</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 129 310</b>	<b>6 352 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>347 518 776</b>	<b>350 151 489</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		289 803 000	289 803 000
Fond för yttre underhåll		1 967 387	1 707 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>291 770 387</b>	<b>291 510 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 475 113	-5 290 998
Årets resultat		-2 599 375	-924 328
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 074 488</b>	<b>-6 215 326</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 695 899</b>	<b>285 295 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	63 209 750	63 310 750
Övriga långfristiga skulder		76 437	76 437
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 286 187</b>	<b>63 387 187</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	158 000	215 000
Leverantörsskulder		253 024	251 262
Skatteskulder		146 200	133 020
Övriga kortfristiga skulder		88 601	138 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	890 865	730 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 536 690</b>	<b>1 469 028</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347 518 776</b>	<b>350 151 489</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kajen Ett 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	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Maskiner och inventarier	10 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.

### **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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

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 förråd	2 688	2 688
Hysesintäkter garage	735 400	735 400
Hysesintäkter, lokaler	381 160	327 809
Årsavgifter andelstal 2	489 579	528 003
Årsavgifter, bostäder	2 351 736	2 351 714
<b>Summa</b>	<b>3 960 563</b>	<b>3 945 613</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Avgift andrahandsuthyrning	794	9 719
Debitering el	299 773	196 686
Debitering laddboxar	2 615	0
Debitering vatten	106 852	132 595
Försäkringsersättning	0	5 806
Pantförskrivningsavgift	3 374	4 284
Överlåtelseavgift	7 248	8 330
Övriga intäkter	26 774	1 999
<b>Summa</b>	<b>447 430</b>	<b>359 420</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	216 241	201 752
Snöskottning	16 053	29 961
Trädgårdsarbete	14 092	13 418
Övrigt	217 180	68 265
<b>Summa</b>	<b>463 566</b>	<b>313 396</b>

NOT 5, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	3 738
Dörrar och lås/porttele	15 511	23 165
El	0	-14 772
Garage och p-platser	15 968	2 780
Gård/markytor	25 726	26 278
Hissar	133 083	93 682
Reparationer	100 614	68 548
Soprum/miljöanläggning	2 212	10 430
Underhåll	9 920	0
VA	0	21 097
Värme	0	1 112
Övriga gemensamma utrymmen	343 830	42 612
<b>Summa</b>	<b>646 863</b>	<b>278 671</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	863 755	0
Planerade underhåll	0	115 813
Ventilation	181 434	0
<b>Summa</b>	<b>1 045 189</b>	<b>115 813</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	827 660	594 733
Sophämtning	5 457	8 159
Uppvärmning	384 854	432 681
Vatten	156 285	142 712
<b>Summa</b>	<b>1 374 255</b>	<b>1 178 286</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	48 683	43 434
Fastighetsskatt	79 690	66 510
Gemensamhetsanläggning	114 824	108 774
Kabel-TV	240 844	233 449
<b>Summa</b>	<b>484 041</b>	<b>452 167</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Administrativa kostnader	94 695	13 884
Ekonomisk förvaltning	93 588	90 976
Konsultkostnader	28 798	23 810
Medlems- och föreningsavgifter	7 560	300
Revisionsarvoden	33 656	23 748
<b>Summa</b>	<b>258 297</b>	<b>152 718</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	30 300	31 927
Styrelsearvoden	96 600	126 745
Övriga personalkostnader	0	340
<b>Summa</b>	<b>126 900</b>	<b>159 012</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	651 264	624 092
Övriga finansiella kostn	0	380
Övriga räntekostnader	2 590	843
<b>Summa</b>	<b>653 854</b>	<b>625 315</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	355 289 959	355 289 959
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>355 289 959</b>	<b>355 289 959</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-11 491 189	-9 537 206
Årets avskrivning	-1 954 452	-1 953 983
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 445 641</b>	<b>-11 491 189</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>341 844 318</b>	<b>343 798 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>124 800 000</i>	<i>124 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	153 600 000	125 200 000
Taxeringsvärde mark	79 369 000	91 451 000
<b>Summa</b>	<b>232 969 000</b>	<b>216 651 000</b>
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	502 008	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>502 008</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>502 008</b>	<b>0</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2022-02-28	1,08 %	0	10 958 000
SEB	2030-02-28	1,15 %	19 526 000	19 684 000
SEB	2027-02-28	0,95 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-04-25	0,47 %	8 900 000	8 900 000
Swedbank Hypotek AB	2024-04-25	0,47 %	8 983 750	8 983 750
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	2,06 %	10 958 000	0
<b>Summa</b>			<b>63 367 750</b>	<b>63 525 750</b>
Varav kortfristig del			158 000	215 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 700	25 000
El	131 597	0
Förutbetalda avgifter/hyror	346 950	345 666
Upplupna arvoden	252 012	125 112
Uppvärmning	65 344	64 673
Utgiftsräntor	49 998	10 410
Vatten	13 700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564	159 927
<b>Summa</b>	<b>890 865</b>	<b>730 788</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 400 000	65 400 000
<b>Summa</b>	<b>65 400 000</b>	<b>65 400 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Gustafsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jukko Rähä  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kristina Tharing  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Bergqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Hultin  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
R3 Revisionsbyrå Göteborg AB  
Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.05.2023 17:21

SENT BY OWNER:  
Jenny Bergendahl · 30.05.2023 14:55

DOCUMENT ID:  
rJxOHGumU2

ENVELOPE ID:  
rJuSz(QL2-rJxOHGumU2)

DOCUMENT NAME:  
Brf Kajen Ett - Årsredovisning 2022 för signering.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Lennart Gustafsson anders.gustavsson@r3gbg.se	Signed Authenticated	30.05.2023 15:07 30.05.2023 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/13) IP: 83.241.176.250
2. KRISTINA THARING kristina.tharing@hotmail.se	Signed Authenticated	30.05.2023 15:24 30.05.2023 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/25) IP: 81.235.7.162
3. MATS HULTIN mats.hultin@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 16:57 30.05.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/19) IP: 84.216.128.216
4. Lars Peter Bergqvist larspeterb60@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 12:22 30.05.2023 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/04) IP: 81.235.198.36
5. JUKKO RÄIHÄ jukka.raiha64@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 16:52 30.05.2023 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/17) IP: 95.193.43.50
6. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3.se	Signed Authenticated	31.05.2023 17:21 31.05.2023 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/12) IP: 83.241.176.250

\* 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 Brf Kajen Ett  
Org.nr. 769625-6341

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajen Ett för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajen Ett för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

### ***Revisorernas ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, digital signerad 2023

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse 2022 BRF Kajen Ett.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Victor Lindelöf

**ÄRENDEREFERENS**

1629842

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: Lennart Victor Lindelöf  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-05-31 17:20:35 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>