

Årsredovisning 2021

BRF KAJEN 5

769621-9224



 nabo

B

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJEN 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Underskrifter	19

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



8

Handwritten signature in blue ink.

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.

B

R

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår att planera och genomföra underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för framtida underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2069
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet med 192 kr/kvm
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Föreningen amorterade 4 200 ksek på sina lån under 2021
- Årsavgifterna sänks med 11% för 2022

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS GRUNDFAKTA

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av ett höghus och ett låghus runt en gemensam gård. Tomtens areal är 3 957 kvm. Föreningen är ägare till marken.

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 15 679 kvm och 2 lokaler om 317 kvm samt 1 lokal för medlemmar och styrelsen om 58 kvm.

B

Lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1rok 7 st
- 2rok 52 st
- 3rok 77 st
- 4rok 53 st
- 5rok 3 st
- 6rok 1 st

Alla lägenheter, med ett undantag, har balkong, uteplats och/eller terrass.

Verksamhet i lokalerna:

Svenska kyrkan Hägersten 253 kvm löptid 2026-12-30

Petra Kindlund AB 64 kvm löptid 2022-12-31

Föreningen har gemensamhetsanläggning (GA1) Årgångsgatan tillsammans med grannföreningen Brf Årgången samt gemensamhetsanläggning (GA2) Ekfatsgatan tillsammans med grannföreningen Brf Kajplats 6. Föreningens andel av kostnader och intäkter från Årgångsgatan är 69,6% och för Ekfatsgatan är föreningens andel av intäkter och kostnader 30%.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Malin Cronqvist	Ordförande
Kjell Pettersson	Kassör
Mahsa Jafari Harandi	Ledamot
Dieter Steffens	Ledamot
Tommy Söderholm	Ledamot
Arman Roya	Suppleant
Katayon Masoudi	Suppleant
Hans Linhammar	Suppleant

PANDEMIN COVID 19 EFFEKT PÅ FÖRENINGEN

Föreningens påverkan av pandemin har varit begränsad. Föreningsstämmor har inte kunnat hållas publikt utan genomförts med utskick av presentationer, beslutsmaterial och stämmobeslut har skett via poströstning med stöd av tillfällig lag 2020:198. Hyresgäster har inte påverkats av pandemin i så måtto att det föranlett problem att betala hyror till föreningen.

8

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen består då av 8 personer varav 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

VALBEREDNING

Jan Sandberg - sammankallande, Hui Wang Hulthén.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av Styrelsen eller två ledamöter tillsammans.

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ella Bladh Huvudansvarig revisor

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	JM@home
V/A, hämtning hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Temperaturstyrning inomhus	Egain
Elnätsleverantör	Ellevio
Elleverans	Skellefteå Kraft
El- och varmvattenmätning (IMD)	Brunata
P-platser Bergrumsgaraget	Green Park
TV, Internet och IP telefoni	Telia
Hostingavtal portsystem	Great Security
Hämtning källsorterat material	PreZero Recycling
Trädgårds- och vinterunderhåll	Allgranth
Automatisk brandlarmsmottagning	SOS Alarm
Service sprinklersystem	Sprinklerbolaget
Entrémattor	Smart Förvaltning
Snöröjning Årgångsgatan	Grönstedt Entreprenad
Trappstädning	KEAB
Service nödbatteri räddningshiss höghus	Kamic
Administration besöksparkering	Flowbird Sverige AB
Övervakning besöksparkering	APCOA
Hissar	Schindler Hiss AB

8

UPPLÅTELSE AV LÄGENHETER I ANDRA HAND

Antal lägenheter beviljade med upplåtelse i andra hand har under året uppgått till 7 (9 föregående år)

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 331 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 332 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 (24) överlåtelser.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Rensning av övergivna cyklar påbörjades i december och avslutas i januari 2022.

Värmestyrningen förbättrades efter att ca hälften av lägenheterna utrustats med temperaturmätare.

Solcellsprojektet blev försenat p g a långa handläggningstider för bygglov samt startbesked av Stockholm Stad. Startbesked erhöles i slutet av november och solcellerna beräknas vara monterade och driftsatta under första kvartalet 2022.

Föreningen hade i oktober en **fixardag**. Vårens fixardag ställdes in på grund av covid-19. Det var god uppslutning och vi fick mycket städad och rengjort i våra gemensamma utrymmen. Dagen avslutades med korvgrillning på innergården.

Besöksparkering infördes på Ekfatsgatan, som under året övergick till GA2 förvaltning. En parkeringsautomat sattes upp på Årgångsgatan för att underlätta betalning av parkeringsavgift för dem som inte använder parkeringsapplikation för betalning. En laddstolpe med två uttag för elbilar installerades på Årgångsgatan för besökare och boende som vill ladda sina bilar.

LED-belysning installerades i gatubelysning på Årgångsgatan med syfte att minska kostnad för el och underhåll.

Två **soffor** installerades i trädgården för att öka antal sittplatser. Våra träd på innergården fick också en professionell **beskärning** och nya marktäckare planterades runt träden.

Förstärkning av **skalskydd** utfördes genom att brytskydd monterades på de sex portar som saknade dessa.

Hjärtstartare installerades i entrén på Årgångsgatan 1.

Källardörrar **tillgänglighetsanpassades** med automatöppnare.

Nytt avtal med **Telia** tecknades där medlemmar fick ny TV-box och router samtidigt som priset sänktes.

Upphandling av teknisk förvaltning genomfördes och från och med 2022-01-01 är det Fastighetsägarna som har uppdraget.

Utöver årsstämman hölls två digitala **informationsmöten** för att hålla medlemmar uppdaterade vad som händer i föreningen och samtidigt ge utrymme för frågor till styrelsen.

Vid juletid ordnade föreningens trädgårdgrupp ett uppskattat **adventsfika** med glögg, pepparkakor och lussekatter.

Det har byggts en **ny stor badbrygga** utanför föreningens fastighet till gagn och glädje för medlemmarna som vill ta ett dopp i Mälaren. Efter bastubad i vår fina anläggning K5 Häng passar givetvis ett svalkande dopp som bäst.

Sprinklersystemet, som är installerat i höghuset, kontrolleras veckovis och service utförs kvartalsvis. En gång per år genomförs omfattande besiktning av auktoriserat företag. Kontroll sker då i alla lägenheter och allmänna utrymmen. Detta för att säkerställa att brandsäkerheten i fastigheten håller en hög standard.

SBA - **Systematisk Brandskyddsarbete** genomförs i hela fastigheten av teknisk förvaltare.

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. Kassan har stärkts under året på grund av senarelagda investeringar - bland annat solceller som var planerat för 2021 men som nu blir installerat under 2022. Föreningen fortsatte med amortering om 4 200 ksek. Driftkostnaderna beräknas öka något under 2022 då 5 års garantin löpte ut i november 2021. Upphandling av både teknisk förvaltning och internet/TV har dock inneburit sänkta kostnader för 2022, medan serviceavtal och besiktning av hissar kommer att innebära ökade kostnader. Styrelsen arbetar fortlöpande med att se över föreningens avtal och omförhandlar där det är möjligt för att sänka driftkostnaden. Det som nu blir mer uppenbart är att energikostnaderna ökar i samhället både för elektricitet och fjärrvärme. Styrelsen bevakar utvecklingen och vidtar åtgärder om så behövs. Solcellerna som monteras kommer att sänka elkostnaden för föreningen.

Investeringar som föreningen gjort senaste åren har inneburit sänkta driftkostnader. Bytet av all allmän belysning i fastigheten till LED-belysning har minskat förbrukningen av el. När föreningen tog över ansvaret att försörja medlemmar och lokalhyresgäster med elektricitet fick föreningen en stark position att förhandla om bra priser på elinköp. Investeringen i styrning av uppvärmning av fastigheten har balanserat systemet och sänkt kostnaden för inköp av fjärrvärme samtidigt som inomhusklimatet förbättrats. Besöksparkeringarna som införts på Årgångsgatan och Ekfatsgatan ger oss bra parkeringsintäkter. Ökad källsortering av förpackningar, matavfall och klädinsamling har resulterat i sänkta kostnader för hushållsavfall.

Föreningen följer underhållsplanen och inga renoveringar finns planerade under kommande år.

Två av föreningens fyra lån upphandlades under året och bands i 1 respektive 2 år med sänkta räntekostnader som resultat. Under 2022 förfaller 2 lån som kommer att upphandlas.

B



FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 853	14 309	14 183	14 036
Resultat efter fin. poster	459	-1 311	-479	134
Soliditet, %	86,1	85,7	85,4	85,2
Yttre fond	6 716	3 754	800	400
Taxeringsvärde	557 668	557 668	557 668	447 900
Bostadsyta, kvm	15 679	15 679	15 679	15 679
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	648	648	648
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 573	9 841	10 109	10 377
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,36	1,48	1,48
Belåningsgrad, %	13,77	14,08	14,40	14,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	3 754	-	2 962	6 716
Balanserat resultat	-3 828	-1 311	-2 962	-8 101
Årets resultat	-1 311	1 311	459	459
Eget kapital	944 189	0	459	944 648

B

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 101
Årets resultat	459
Totalt	-7 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 046
Balanseras i ny räkning	-10 688
	-7 642

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

B

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		14 853	14 309
Rörelseintäkter		344	74
Summa rörelseintäkter		15 197	14 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-7 321	-7 789
Övriga externa kostnader	8	-356	-380
Personalkostnader	9	-186	-180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 252	-5 222
Summa rörelsekostnader		-13 115	-13 571
RÖRELSERESULTAT		2 082	812
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 627	-2 135
Summa finansiella poster		-1 623	-2 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		459	-1 311
ÅRETS RESULTAT		459	-1 311

B

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 089 936	1 095 189
Pågående nyanläggningar	12	20	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 089 956	1 095 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 089 956	1 095 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	127
Övriga fordringar	13	4 092	2 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	740	818
Summa kortfristiga fordringar		4 849	3 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 447	2 398
Summa kassa och bank		2 447	2 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 296	5 978
SUMMA TILLGÅNGAR		1 097 252	1 101 167

B

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajen 5 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
---------	--------

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.

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.

B

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	22	37
El, moms	637	209
GA ÅG och EG intäkter	339	0
Gemensamhetslokal	47	15
Hysesintäkt bredband	469	510
Hysesintäkter, lokaler	1 024	1 028
IntäktParkeringsbolag	2 133	2 052
Varmvatten, moms	290	275
Årsavgifter, bostäder	10 165	10 165
Övernattnings-/gästlägenhet	28	9
Övriga intäkter	42	83
Summa	15 197	14 383
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	255	262
Fastighetsskötsel	319	297
Snöskottning	58	11
Städning	214	170
Trädgårdsarbete	91	100
Övrigt	183	68
Summa	1 119	908
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	124	0
Reparationer	191	253
Summa	315	253
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Solceller	67	42
Underhållsplan 2022	51	0
Trädgård - möbler och växter	45	0
Kajak o Sup	21	0
Bastu o gemensamhetslokal	0	1 358
Hemsida uppdatering	0	0
K5 Elkonsolidering	0	318
Summa	184	1 718

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	1 348	606
Sophämtning	166	144
Uppvärmning	891	770
Vatten	282	271
Summa	2 687	1 791

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	460	585
Fastighetsförsäkringar	139	72
Fastighetsskatt	87	87
Hyra, parkering/garage	2 306	2 299
Samfällighet	-40	40
Övrigt	65	37
Summa	3 016	3 119

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	137	133
Förbrukningsmaterial	9	21
Juridiska kostnader	14	5
Konsultkostnader	39	0
Revisionsarvoden	62	64
Övriga förvaltningskostnader	95	158
Summa	356	380

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	39	37
Styrelsearvoden	146	143
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	186	180

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 627	2 134
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 627	2 135

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 880	1 114 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 880	1 114 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 691	-14 470
Årets avskrivning	-5 252	-5 222
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 944	-19 691
Utgående restvärde enligt plan	1 089 936	1 095 189
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	481 726	481 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	355 400	355 400
Taxeringsvärde mark	202 268	202 268
Summa	557 668	557 668
NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Solceller	20	0
Summa	20	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	22	0
Nabo Klientmedelskonto	4 069	2 555
Skattekonto	0	81
Summa	4 092	2 635
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	60	82
Försäkringspremier	40	18
Förvaltning	45	44
Inkomsträntor	0	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595	666
Summa	740	818

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	0,21 %	38 313	38 575
Stadshypotek	2022-03-30	1,51 %	37 863	38 575
Stadshypotek	2024-03-30	1,99 %	35 613	38 575
Stadshypotek	2023-06-30	0,30 %	38 313	38 575
Summa			150 100	154 300
<i>Varav kortfristig del</i>			79 275	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	255	100
Förutbetalda avgifter/hyror	1 047	1 147
Sociala avgifter	28	26
Styrelsearvode	76	83
Städning	16	15
Uppvärmning	174	94
Utgiftsräntor	0	5
Vatten	48	45
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	91
Summa	1 694	1 631

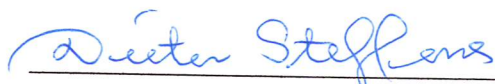
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	170 050	170 050
Summa	170 050	170 050

B

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 06

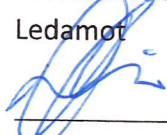
Ort och datum



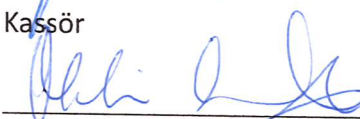
Dieter Steffens
Ledamot



Kjell Åke Pettersson
Kassör



Mahsa Jafari Harandi
Ledamot



Malin Cronqvist
Ordförande



Tommy Söderholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 07.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5, org.nr 769621-9224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 huruvida 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 revisions sed 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2021 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, eller
- 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 överträdelse 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.

Stockholm den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor