

Årsredovisning 2022

BRF KAJEN 5

769621-9224



B

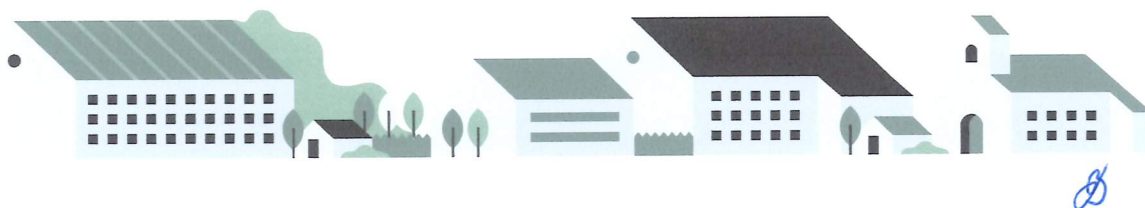
ll Jul
AR R

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJEN 5

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Underskrifter	20

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



B

*all till
AP. 78*

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

Alle Hed
AR. 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 198 kr/kvm
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Föreningen amorterade 3 100 ksek på sina lån under 2022
- Årsavgifterna sänktes med 11 % 2022-01-01

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 som är uthyrda om 317 kvm samt 1 lokal för medlemmar och styrelsen om 58 kvm.

8

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 2025-12-31

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 34,0%.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Malin Cronqvist	Ordförande
Kjell Pettersson	Kassör
Mahsa Jafari Harandi	Ledamot
Hans Linhammar	Ledamot
Tommy Söderholm	Ledamot (avgick sept-22 p g a flytt)
Arman Roya	Suppleant
Farzad Hedayaty	Suppleant
Jonas Hulthén	Suppleant
Fei Ying	Suppleant

B

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

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

Valberedning

Jan Sandberg - sammankallande, Hui Wang
Hulthén, Dieter Steffens.

Firmateckning

Firma tecknas av Styrelsen eller två ledamöter
tillsammans.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh Huvudansvarig revisor

Installationer och reparationer över åren

2021

- Besöksparkering på Ekfatsgatan infördes tillsammans med att Parkeringsautomat och laddningsstolpe med uttag för 2 elbilar installerades på Årgångsgatan
- Hjärtstartare sattes upp Årgångsgatan 1

2020

- Iordningsställande av föreningslokal K5 Häng, med bastu och övernattningsmöjlighet
- OVK-besiktning av höghuset
- Hobbyhörna med arbetsbänk och skruvstäd iordningsställdes
- Individuell mätning och debitering av el (IMD) genomfördes och samtliga elmätare byttes ut i samband med att föreningen tog över eldistribution till medlemmar
- Besöksparkering på Årgångsgatan infördes

B

lll
AR
Kul
R

2019

- Byte till LED belysning i alla gemensamhetsutrymmen, undercentraler och vindsutrymme
- Nyckelfri entré färdigställdes. Brytskydd monterades på alla dörrar till källare, cykelrum och apparatrum
- Underhållsplan 50 år färdigställdes
- Energideklaration gjordes av fastigheten
- Montering av inomhustemperaturmätare i cirka hälften av alla lägenheter i syfte att förbättra styrningen av värmen

För 2023 är planerat att genomföra OVK i samtliga lägenheter. Därutöver finns inga större planerade underhåll de närmsta åren.

Upplåtelse av lägenheter i andra hand

Antal lägenheter beviljade med upplåtelse i andra hand har under året uppgått till 3 (7 föregående år)

Händelser under året

Solceller installerades och driftsattes i maj. De har under året producerat 52 700 kWh med en besparing av 132 000 kronor. All producerad el har använts av föreningen förutom 333 kWh som sålts. Beräknad årlig produktion är 80 000 kWh.

Energigrupp bildades med medlemmar från styrelsen, vars syfte är att föreslå och genomdriva energibesparande åtgärder.

Under året har ett förråd iordningsställt för **SUPar och Kajaker** som föreningens medlemmar kan låna. Då fastigheten ligger på kajen till Mälaren ger detta ett bra tillfälle för medlemmar att utöva vattensport.

Ny **boendeapplikation** introducerades under året för att hålla officiella dokument, information från styrelsen, medlemmar kan ställa frågor till styrelsen och medlemmar kan kommunicera sinsemellan.

Nya utemöbler, krukor och blommor till föreningens innergård inköptes.

Återbrukshörna invigdes där medlemmar kan lämna saker som andra medlemmar kan bruka istället för att kasta bort de.

Förbättrad källsortering gav minskat antal kärl för hushållsavfall vilket minskar föreningens kostnad samtidigt som miljön värnas med mer återvinning.

Informationskampanj om besparing av elektricitet resulterade i minskad förbrukning om 100 858 kWh eller -11 % och till besparing om 243 000 kronor.

B

AR. JR. KJ

Cykelrensning och installation av **tvåvåningsställ** i två cykelrum samt fastsättning av cykelställ i alla fem cykelrum har gett bättre ordning i våra cykelrum.

K5 Häng försågs med gardiner för att förbättra akustiken i lokalen.

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.

Det **allmänna världsläget** med krig i Europa med påföljande utbudsbrister har påverkat kostnadsläget i Sverige med snabbt ökad inflation. Föreningen har sett högre priser på elektricitet, värme, vatten samt högre räntor under 2022. Flera avtal som föreningen har är bundna till KPI (konsumentprisindex), vilket slår igenom 2023 med ökade kostnader för drift och underhåll. Föreningen höjde därför årsavgiften 2023 med 8% för att möta kostnadsökningar. Beroende av ränteutvecklingen kan ytterligare justeringar av årsavgiften bli nödvändigt under 2023.

Ekonomi

Föreningen beslutade om sänkning av årsavgiften med 11% för 2022. Trots turbulens på marknaden med ökade kostnader av elektricitet, räntor, inflation i allmänhet samt investering i solceller kan föreningen uppvisa ett litet positivt kassaflöde. Föreningen har amorterat 3 100 TSEK under året, vilket är i linje med avsättning till yttre fond.

Investeringar som föreningen gjort senaste åren har inneburit sänkta driftkostnader. Installation av solceller under året beräknas producera 80 000 kWh per år och ge föreningen ett fint bidrag till att hålla ner elkostnaden. Tidigare har all offentlig belysning konverterats till LED belysning och temperaturmätare som satts upp i lägenheter bidra till förbättrad styrning av uppvärmning av fastigheten.

Två av föreningens fyra lån upphandlades under året och bands mot Stibor 3 månader och resulterade initialt till sänkta kostnader, medan ränteutvecklingen senare under året påverkade kostnader negativt. Under 2023 förfaller 3 lån som kommer att upphandlas.

Twistemål

Efter service av sprinklersystemet lämnades en röklucka, som är placerad på taket till höghuset, öppen. Det föranledda att regnvatten kom in i fastigheten och skadade elektroniken på en höghushiss, som blev stående längre tid. Föreningen anser att det var ett misstag av tekniska förvaltarens personal på plats att rökluckan lämnades öppen och har därigenom en fordran mot denne för reparationskostnader. Denna fordran har protesterats av förvaltaren i avvaktan att deras försäkringsbolag skall utreda ansvarsfrågan. Föreningens fordran är 604 000 kronor. Föreningens jurist är inkopplad i ärendet.

B

de AR-kl
R

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 332 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 328 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 716	14 853	14 309	14 183
Resultat efter fin. poster	-1 263	459	-1 311	-479
Soliditet, %	86,3	86,1	85,7	85,4
Yttre fond	9 761	6 716	3 754	800
Taxeringsvärde	841 744	557 668	557 668	557 668
Bostadsyta, kvm	15 679	15 679	15 679	15 679
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	648	648	648
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 376	9 573	9 841	10 109
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,07	1,36	1,48
Belåningsgrad, %	13,54	13,77	14,08	14,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	557 890	-	-	557 890
Upplåtelseavgifter	387 684	-	-	387 684
Fond, yttre underhåll	6 716	-	3 046	9 761
Balanserat resultat	-8 101	459	-3 046	-10 688
Årets resultat	459	-459	-1 263	-1 263
Eget kapital	944 648	0	-1 263	943 385

B

ll
AR. J. H. L.
R

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 688
Årets resultat	-1 263
Totalt	<u>-11 950</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 131
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-150
Balanseras i ny räkning	-14 931
	<u><u>-11 950</u></u>

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

Ⓟ

De AR. kul
R

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		13 716	14 853
Rörelseintäkter		433	344
Summa rörelseintäkter		14 149	15 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-7 968	-7 321
Övriga externa kostnader	8	-366	-356
Personalkostnader	9	-181	-186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 270	-5 252
Summa rörelsekostnader		-13 785	-13 115
RÖRELSERESULTAT		364	2 082
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 635	-1 627
Summa finansiella poster		-1 627	-1 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 263	459
ÅRETS RESULTAT		-1 263	459

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 085 710	1 089 936
Pågående projekt		0	20
Summa materiella anläggningstillgångar		1 085 710	1 089 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 085 710	1 089 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		647	18
Övriga fordringar	12	4 103	4 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	850	740
Summa kortfristiga fordringar		5 599	4 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 438	2 447
Summa kassa och bank		2 438	2 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 037	7 296
SUMMA TILLGÅNGAR		1 093 748	1 097 252

B

He
AR
TR

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574	945 574
Fond för yttre underhåll		9 761	6 716
Summa bundet eget kapital		955 335	952 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 688	-8 101
Årets resultat		-1 263	459
Summa fritt eget kapital		-11 950	-7 642
SUMMA EGET KAPITAL		943 385	944 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 513	70 825
Summa långfristiga skulder		32 513	70 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	114 488	79 275
Leverantörsskulder		1 488	799
Skatteskulder		30	7
Övriga kortfristiga skulder		6	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 839	1 694
Summa kortfristiga skulder		117 850	81 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 093 748	1 097 252

B

OC AD-111
R

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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
Solceller	25 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	2022	2021
Andrahandsuthyrning	13	22
Bastuavgifter	22	0
El, moms	664	637
Gemensamhetsanläggning	423	339
Gemensamhetslokal	25	47
Hysesintäkt bredband	347	469
Hysesintäkter, lokaler	1 081	1 024
IntäktParkeringsbolag	2 180	2 133
Varmvatten, moms	303	290
Årsavgifter, bostäder	9 046	10 165
Övernattnings-/gästlägenhet	33	28
Övriga intäkter	11	42
Summa	14 149	15 197

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	410	255
Fastighetsskötsel	226	319
Snöskottning	41	58
Städning	193	214
Trädgårdsarbete	140	91
Övrigt	21	183
Summa	1 031	1 119

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	89	124
Hissar	84	0
Reparationer	198	191
Summa	371	315

B

all
AD2.111
R

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Cykelrum	184	0
Kajak och Sup	80	21
Solceller	0	67
Trädgård - möbler och växter	0	45
Underhållsplan 2022	0	51
Summa	265	184

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 793	1 348
Sophämtning	186	166
Uppvärmning	905	891
Vatten	316	282
Summa	3 200	2 687

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	381	460
Fastighetsförsäkringar	188	139
Fastighetsskatt	117	87
Hyra, parkering/garage	2 370	2 306
Samfällighet	0	-40
Självrisker	24	0
Övrigt	22	65
Summa	3 102	3 016

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4	9
Juridiska kostnader	36	14
Kameral förvaltning	140	137
Konsultkostnader	27	39
Revisionsarvoden	67	62
Övriga förvaltningskostnader	92	95
Summa	366	356

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	34	39
Styrelsearvoden	147	146
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	181	186

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630	1 627
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	1 635	1 627

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 880	1 114 880
Årets inköp	1 044	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115 924	1 114 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-24 944	-19 691
Årets avskrivning	-5 270	-5 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 213	-24 944

Utgående restvärde enligt plan	1 085 710	1 089 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	481 726	481 726

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	525 400	355 400
Taxeringsvärde mark	316 344	202 268
Summa	841 744	557 668

8

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052	0
Momsfordran	0	22
Nabo Klientmedelskonto	3 051	4 069
Summa	4 103	4 092

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	62	60
Försäkringspremier	49	40
Förvaltning	46	45
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	693	595
Summa	850	740

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-31	2,88 %	38 313	38 313
Stadshypotek	2023-03-31	2,88 %	37 863	37 863
Stadshypotek	2024-03-30	1,99 %	32 513	35 613
Stadshypotek	2023-06-30	0,30 %	38 313	38 313
Summa			147 000	150 100
Varav kortfristig del			117 588	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 2023 omsätts vid förfall.

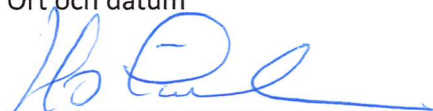
B

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 13

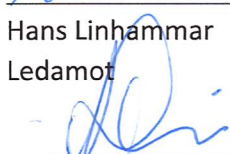
Ort och datum



Hans Linhammar
Ledamot



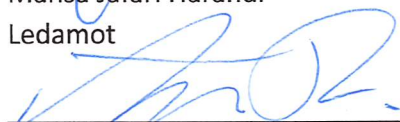
Kjell Åke Pettersson
Kassör



Mahsa Jafari Harandi
Ledamot



Malin Cronqvist
Ordförande



Arman Roy
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 25.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

A small, handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized letter 'B'.

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 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 2022 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 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.

Stockholm den 25 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor