



Årsredovisning 2021



Brf Kajplats 23

Org nr 769633-7828

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kajplats 23, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sillen 3 i Södertälje kommun den 15 mars 2017. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 054 kvm. Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 30 st | 1 rum och kök |
| 25 st | 2 rum och kök |
| 1 st | 3 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningarna Sillen GA:1 och GA:2 inom kvarteret. Gemensamhetsanläggningarna omfattar infart/parkering (GA:1) och tennisbana (GA:2). Föreningens andel i GA:1 är 16/18 och i GA:2 1/2.

Servitut

Föreningen har avtalsservitut gällande fjärrvärme och väg.

Fastighetsskatt

Då föreningen är klassad som under uppförande hos Skatteverket betalas fastighetsskatt med 0,4% av gällande taxeringsvärde på hela fastigheten.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kr och markvärdet 6 800 000 kr. Värdeår är ännu ej fastställt.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper t.o.m. den 31 december 2022.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 688 kr/kvm boyta per år.

Årsavgiften höjdes med 2% från den 1 april 2021.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av gällande taxeringsvärde för föreningens fastighet enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2021.

Styrelsen har fram till den 31 december 2021 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------|
| Nathanel Gabriel | ordförande |
| Jimmy Göksün | ledamot |
| Johan Wilny | ledamot |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den av styrelsen utsedd externa firmatecknaren, Robert Kulhan.

Styrelsen har inte haft några protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Niklas Makal Auktoriserad revisor, Convensia Revision AB

Valberedning

Anette Fridlund
Mikaela Huttunen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2021. Där beslutades det att boendestyrelsen tillträder från den 1 januari 2022.

Arbetet med att färdigställa de tre nya lägenheterna har fortgått under året.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, vilket gör att föreningens anläggningstillgångar ska delas upp på komponentnivå och skrivas av utifrån varje komponents förväntade livslängd. Detta gjordes inte under räkenskapsåret 2020, vilket resulterar i att år 2021 belastas med en ytterligare avskrivningskostnad på 1 291 761 kr för att ligga i fas med den bestämda avskrivningsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelser.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 567 | 1 458 | 143 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 507 | -793 | -3 020 | -1 657 |
| Soliditet (%) | 73,6 | 74,1 | 43,3 | -1,8 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | 66 | 4 485 | -3 020 | 0 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 15 646 | 15 747 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/kvm (kr) | 688 | 677 | 0 | 0 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 77 712 000 | 19 428 000 | | -5 327 977 | 3 496 353 | 95 308 376 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 37 800 | 3 458 552 | -3 496 353 | -1 |
| Årets resultat | | | | | -3 507 185 | -3 507 185 |
| Belopp vid årets utgång | 77 712 000 | 19 428 000 | 37 800 | -1 869 425 | -3 507 185 | 91 801 190 |

På grund av öresavrundning uppstår en differens på -1 kr i ovanstående uppställning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 869 425 |
| årets förlust | -3 507 185 |
| | -5 376 610 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 48 800 |
| i ny räkning överföres | -5 425 410 |
| | -5 376 610 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resulträkning | Not | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2021-12-31 | -2020-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 566 961 | 1 457 702 |
| Övriga rörelseintäkter | | 157 | 44 639 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 567 118 | 1 502 341 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -595 577 | -520 949 |
| Fastighetskatt | | -195 200 | -151 200 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -97 432 | -163 597 |
| Personalkostnader | 5 | -62 555 | 0 |
| Avskrivningar | | -3 573 331 | -989 809 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 524 095 | -1 825 555 |
| Rörelseresultat | | -2 956 977 | -323 214 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -550 208 | -470 152 |
| Summa finansiella poster | | -550 208 | -470 152 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 507 185 | -793 366 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Extraordinära intäkter | | 0 | 4 289 719 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | 4 289 719 |
| Årets resultat | | -3 507 185 | 3 496 353 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad | 6 | 94 417 766 | 97 991 097 |
| Mark | | 29 768 770 | 29 768 770 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | -5 800 000 | -25 607 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 118 386 536 | 127 734 260 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 8 | 100 000 | 100 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 100 000 | 100 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 118 486 536 | 127 834 260 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 136 588 | 242 065 |
| Övriga fordringar | 9 | 6 088 538 | 442 245 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 39 759 | 31 499 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 264 885 | 715 809 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 510 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 510 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 264 885 | 716 319 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 124 751 420 | 128 550 580 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 77 712 000 | 77 712 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 19 428 000 | 19 428 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 37 800 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 97 177 800 | 97 140 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 869 425 | -5 327 977 |
| Årets resultat | | -3 507 185 | 3 496 353 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 376 610 | -1 831 624 |
| Summa eget kapital | | 91 801 190 | 95 308 376 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 26 312 590 | 26 446 102 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 312 590 | 26 446 102 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 5 824 762 | 5 897 262 |
| Förskott årsavgifter | | 185 447 | 428 838 |
| Leverantörsskulder | | 35 652 | 62 650 |
| Skatteskulder | | 346 400 | 208 000 |
| Övriga skulder | | 137 | 2 460 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 245 242 | 196 892 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 637 640 | 6 796 102 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 124 751 420 | 128 550 580 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) /K3/ om årsredovisning och koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|-------|
| Stomme, grund stomkomplettering och fasad | 50 år |
| Värme, sanitet, el, fönster och yttertak | 40 år |
| Ventilation | 30 år |
| Restposter | 25 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 413 061 | 1 386 902 |
| Hysesintäkter, p-platser | 165 100 | 72 000 |
| Outhyrda p-platser | -11 200 | -1 200 |
| | 1 566 961 | 1 457 702 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 10 045 |
| Trädgårdsskötsel | 228 | 0 |
| Städkostnader | 57 240 | 52 920 |
| Serviceavtal | 7 552 | 0 |
| Hisservice/besiktning | 10 743 | 6 559 |
| Reparationer | 20 029 | 10 740 |
| Planerat underhåll | 35 059 | 0 |
| Fastighetsel | 105 963 | 76 685 |
| Uppvärmning | 177 794 | 227 269 |
| Vatten och avlopp | 44 890 | 32 517 |
| Avfallshantering | 84 605 | 97 058 |
| Försäkringskostnader | 22 539 | 7 156 |
| Bredband | 6 635 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 10 973 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 11 327 | 0 |
| | 595 577 | 520 949 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Revisionsarvode | 25 750 | 22 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 68 752 | 129 750 |
| Bankkostnader | 180 | 1 641 |
| Övriga poster | 2 750 | 9 706 |
| | 97 432 | 163 597 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden | 47 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 14 955 | 0 |
| | 62 555 | 0 |

Not 6 Byggnad

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 980 906 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 98 980 906 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 980 906 | 98 980 906 |
| Ingående avskrivningar | -989 809 | 0 |
| Resterande avskrivningar avseende år 2020 | -1 291 761 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 281 570 | -989 809 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 563 140 | -989 809 |
| Utgående redovisat värde | 94 417 766 | 97 991 097 |
| Taxeringsvärden byggnader | 42 000 000 | 31 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 800 000 | 6 800 000 |
| | 48 800 000 | 37 800 000 |

I årets avskrivningskostnad ingår en kostnad på 1 291 761 kr som avser 2020 som inte tagits upp i tidigare bokslut.

Not 7 Pågående nyanläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Förskottsbetalning utlägg Robert | -5 800 000 | -25 607 |
| | -5 800 000 | -25 607 |

Not 8 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Säkerhet Södertälje kommun | 100 000 | 100 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 100 000 | 100 000 |
| Utgående redovisat värde | 100 000 | 100 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonton | 97 | 143 |
| Avräkningskonto förvaltare | 151 112 | 309 370 |
| Fordran på leverantör | 0 | 59 137 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 5 937 329 | 73 595 |
| | 6 088 538 | 442 245 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald förvaltningskostnad | 17 938 | 17 188 |
| Förutbetald försäkringskostnad | 16 455 | 14 311 |
| Förutbetalt serviceavtal | 2 517 | 0 |
| Förutbetald bredbandskostnad | 599 | 0 |
| Förutbetald arkiveringskostnad | 2 250 | 0 |
| | 39 759 | 31 499 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,86 | 2030-01-30 | 12 875 409 | 12 940 413 |
| Stadshypotek | 1,18 | 2025-01-30 | 13 570 693 | 13 639 201 |
| Swedbank Hypotek | 2,495 | rörligt | 5 691 250 | 5 763 750 |
| | | | 32 137 352 | 32 343 364 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -5 824 762 | -5 897 262 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 133 512 kronor
Lån som förfaller inom ett år: 5 691 250 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 13 016 | 13 246 |
| Styrelsearvoden | 47 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 14 955 | 0 |
| Revision | 24 500 | 22 500 |
| Fastighetsel | 16 078 | 7 909 |
| Fjärrvärme | 23 429 | 19 481 |
| Städ | 9 720 | 4 320 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 95 944 | 129 436 |
| | 245 242 | 196 892 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 702 000 | 41 702 000 |
| | 41 702 000 | 41 702 000 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2022 färdigställs ytterligare tre lägenheter i föreningen. Vid försäljning kommer intäkterna tillfalla föreningen.

Årsavgiften höjdes med 2% från den 1 januari 2022.

På föreningsstämman den 18 november 2021 valdes en ny styrelse in från den 1 januari 2022. Styrelsen består av ledamöterna Kajsa Ekström, Jukka Hyttinen, Mats Sjöström och Ulf Svedberg samt suppleanterna Magnus Jansson Edqvist och Carrie Ramnesäter.

Södertälje 2022- -

Kajsa Ekström
Ordförande

Jukka Hyttinen

Mats Sjöström

Ulf Svedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Niklas Makal
Auktoriserad revisor
Convensia Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Kajplats_23.pdf

Kvittensen skapad: 2022-09-30 13:33:06

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  ULF SVEDBERG (19530418XXXX) Ledamot | 2022-09-27 16:20:21 |
|  KAJSA EKSTRÖM (19550831XXXX) Ordförande | 2022-09-28 19:06:42 |
|  Mats Sören Holger Sjöström (19750919XXXX) Ledamot | 2022-09-30 09:26:59 |
|  Jukka Antero Hyttinen (19900412XXXX) Ledamot | 2022-09-30 09:51:38 |
|  Niklas Kenneth Makal (19820924XXXX) Revisor | 2022-09-30 13:33:06 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Kajplats_23.pdf (239516 byte)

00F114129A0CC936759163CE39907B4B345001796ACA9A8D8EFE697414AA8836229219E0133E0366BF81
41021E98E3BAD81BEB7F8FE3044C300317E1D14C73E1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajplats 23
Org.nr. 769633-7828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajplats 23 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 avveckla 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 Kajplats 23 för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt 6 kap. 9 § föreningslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2022

Niklas Makal
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

RB 2021 769633-7828 (2022-09-27).pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Niklas Makal

ÄRENDEREFERENS

1457795

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

* 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>