



Årsredovisning 2023



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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 15 december 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sillen 3 i Södertälje kommun den 15 mars 2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 56 bostadsrätter.

Den totala boytan är 2 054 kvm. Föreningen disponerar 20 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 padelbana (GA:2). Föreningens andel i GA:1 är 16/18 och i GA:2 1/2.

Servitut

Föreningen har avtalsservitut gällande fjärrvärme och väg.

Fastighetsavgift

Den 16 september 2022 beslutade Skatteverket att taxera byggnaden som färdigställd med nybyggnadsår 2019. Enligt gällande regler utgår därför ingen kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren, dvs under perioden 2020-2034.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 54 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 000 000 kr och markvärdet 10 200 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper t.o.m. den 31 december 2024.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har ett pågående arbete med att ta fram en underhållsplan som beräknas klar under 2024.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 september 2023 haft följande sammansättning:

Mats Sjöström	ordförande
Kajsa Ekström	ledamot
Ulf Svedberg	ledamot, avflyttad
Magnus Jansson Edqvist	ledamot
Niklas Wikner	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring.

Revisor

Christian Kromnér Auktoriserad revisor, BRF Revision

Valberedning

Anette Fridlund
Kalle Phålsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ska enligt stadgarna hållas senast 30 juni. Föreningen har lagt stora resurser på att få färdigt de 3 lägenheterna, varför årsstämman skjutits upp. Föreningen har verkat för att brister i fastigheten skall åtgärdas av byggherren, vilket trots upprepade påstötningar från styrelsen inte kommit till stånd.

Arbetet med att upprätta en underhållsplan har inletts under året och beräknas bli klart under 2024.

Föreningen har under året reviderat stadgarna.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 098	1 747	1 567	1 458
Resultat efter finansiella poster	-1 887	-1 628	-3 507	-793
Soliditet (%)	73,3	73,6	73,6	74,1
Årets resultat exkl avskrivningar	395	653	66	4 485
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	963	794	688	675
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 446	15 546	15 646	15 747
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 446	15 546	15 646	15 747
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	330	49	2 184
Räntekänslighet (%)	16,0	19,6	22,7	23,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	178	160	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	90,1	90,2	92,3

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplýsing om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningar vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsbehov anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 712 000	19 428 000	86 600	-5 425 409	-1 628 245	90 172 946
Disposition av föregående års resultat:			54 200	-1 682 445	1 628 245	0
Årets resultat					-1 886 777	-1 886 777
Belopp vid årets utgång	77 712 000	19 428 000	140 800	-7 107 854	-1 886 777	88 286 169

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 107 854
årets förlust	-1 886 777
	-8 994 631

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 200
Från yttre fonden tas ianspråk	-56 000
i ny räkning överföres	-8 992 831
	-8 994 631

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 098 452	1 747 500
Övriga rörelseintäkter		21 496	63 894
Summa rörelseintäkter		2 119 948	1 811 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-738 974	-741 031
Övriga externa kostnader	4	-180 768	226 300
Personalkostnader	5	-64 541	-59 377
Avskrivningar		-2 281 569	-2 281 569
Summa rörelsekostnader		-3 265 852	-2 855 677
Rörelseresultat		-1 145 904	-1 044 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		801	2 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 674	-586 213
Summa finansiella poster		-740 873	-583 962
Resultat efter finansiella poster		-1 886 777	-1 628 245
Årets resultat		-1 886 777	-1 628 245

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	89 854 628	92 136 197
Mark		29 768 770	29 768 770
Justeringspost nybyggnation lägenheter	7	-5 777 331	-5 777 331
Summa materiella anläggningstillgångar		113 846 067	116 127 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		113 946 067	116 227 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 959	42 904
Övriga fordringar	9	6 448 257	6 235 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 012	43 241
Summa kortfristiga fordringar		6 563 228	6 321 807
Summa omsättningstillgångar		6 563 228	6 321 807
SUMMA TILLGÅNGAR		120 509 295	122 549 443

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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		140 800	86 600
Summa bundet eget kapital		97 280 800	97 226 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 107 854	-5 425 409
Årets resultat		-1 886 777	-1 628 245
Summa fritt eget kapital		-8 994 631	-7 053 654
Summa eget kapital		88 286 169	90 172 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 045 566	26 179 078
Summa långfristiga skulder		26 045 566	26 179 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 679 762	5 752 262
Leverantörsskulder		80 270	51 389
Skuld till byggare		151 200	151 200
Övriga skulder		1 711	14 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	264 617	228 367
Summa kortfristiga skulder		6 177 560	6 197 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 509 295	122 549 443

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 886 777	-1 628 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 281 569	2 281 569
Förändring skatteskuld/fordran		0	-346 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		394 792	306 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 312	90 180
Förändring av kortfristiga skulder		52 641	-21 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		399 121	375 784
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-22 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-22 669
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-206 012	-206 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-206 012	-206 012
Årets kassaflöde		193 109	147 103
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		298 214	151 111
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		491 323	298 214

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 977 113	1 631 313
Hysesintäkter, p-platser	118 000	160 500
Elintäkter	3 339	2 686
Outhyrda p-platser	0	-47 000
	2 098 452	1 747 499

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	1 553	0
Trivselåtgärder	409	0
Städkostnader	73 000	60 508
Serviceavtal	11 656	12 798
Hisservice/besiktning	20 192	9 038
Besiktningkostnader	4 015	58 597
Reparationer	81 115	87 388
Hissreparationer	2 749	0
Planerat underhåll	56 000	25 234
Fastighetsel	92 535	127 861
Uppvärmning	195 469	170 412
Vatten och avlopp	73 256	66 623
Avfallshantering	85 414	81 505
Försäkringskostnader	27 481	25 379
Bredband	7 870	7 184
Förbrukningsinventarier	374	1 454
Förbrukningsmaterial	5 887	7 049
	738 975	741 030

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt, justering pga ändrad taxering	0	-346 400
Porto	0	721
Kundförluster	0	5 755
Föreningsgemensamma kostnader	105	0
Revisionsarvode	28 344	25 500
Ekonomisk förvaltning	80 957	72 621
Bankkostnader	180	180
Konsultarvoden	0	5 000
Juridisk konsultation	44 123	6 475
Upprättande av energideklaration	13 125	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 420	0
Övriga poster	7 514	3 848
	180 768	-226 300

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	12 041	11 077
	64 541	59 377

Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 980 906	98 980 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 980 906	98 980 906
Ingående avskrivningar	-6 844 709	-4 563 140
Resterande avskrivningar avseende år 2020		0
Årets avskrivningar	-2 281 569	-2 281 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 126 278	-6 844 709
Utgående redovisat värde	89 854 628	92 136 197
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	54 200 000	54 200 000

Not 7 Justeringspost nybyggnation lägenheter

	2023-12-31	2022-12-31
Justeringspost nybyggnation lägenheter	-5 777 331	-5 777 331
	-5 777 331	-5 777 331

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonton	19 605	119
Avräkningskonto förvaltare	491 323	298 214
Övriga kortfristiga fordringar	5 937 329	5 937 329
	6 448 257	6 235 662

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald förvaltningskostnad	18 969	18 375
Förutbetald försäkringskostnad	19 267	17 847
Förutbetalt serviceavtal	4 465	0
Förutbetald bredbandskostnad	1 110	599
Förutbetald medlemsavgift	6 420	6 420
Förutbetald serviceavtal hiss	11 781	0
	62 012	43 241

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,86	2030-01-30	12 745 401	12 810 405
Stadshypotek	1,18	2025-01-30	13 433 677	13 502 185
Swedbank Hypotek	6,694	2024-05-28	5 546 250	5 618 750
			31 725 328	31 931 340
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 679 762	-5 752 262

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: 206 012 kronor varav 72 500 kr som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 5 546 250 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	33 829	25 737
Styrelsearvoden	0	19 320
Sociala avgifter	0	6 070
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	9 621	19 074
Fjärrvärme	26 805	23 397
Städ	0	5 000
Sophämtning	0	20 544
Förutbetalda avgifter och hyror	161 762	84 225
Reparationer	7 600	0
	264 617	228 367

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 702 000	41 702 000
	41 702 000	41 702 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5% från den 1 januari 2024.

Södertälje

Mats Sjöström
Ordförande

Kajsa Ekström

Magnus Jansson Edqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor
BRF Revision





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Kajplats_23.pdf

Kvittensen skapad: 2024-09-13 08:49:21

Dokumentet är undertecknat av:

 Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor	2024-09-13 08:49:21
 KAJSA KARIN MARGARETA EKSTRÖM (19550831XXXX) Styrelsemedlem	2024-09-12 21:59:06
 MAGNUS JANSSON EDQVIST (19920429XXXX) Styrelsemedlem	2024-09-12 23:55:12
 Mats Sören Holger Sjöström (19750919XXXX) Styrelsemedlem	2024-09-12 14:33:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Kajplats_23.pdf (399277 byte)

FE4C478E90F1975CAFE26A056A99BB703BF2986C4B235B9F1BA5FB5E1FBE5F29B2BD74FC465921915BFF
E22D88940F4DC25EA64EEF222F0C8674B2CB9F1640C2

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

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

