

Årsredovisning 2023

Brf Kajkanten

769605-5586

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt eventuella amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-20. Stadgar registrerades 2020-04-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:10 med adress Belegatan 2-8 och Mimergatan 1-5. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus, omfattande 69 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 7.896 m² samt två lokaler om 318 m².

Gemensamma lokaler

I bottenvåningen på Mimergatan 1 finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Eriksbergs Samfällighetsförening avseende kajer, mark, parkering och sopsug tillsammans med ca 184 andra fastigheter. Samfälligheten förvaltar för detta ändamål tre olika gemensamhetsanläggningar (Sannegården GA:2, Sannegården GA:4, och Sannegården GA:10). Föreningens andel är ca 2-10%, varierar något i de olika gemensamhetsanläggningarna.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

Thylling Insight AB / Fastighetsbyrå	172 m ²	2025-12-31
Hair Angered AB	146 m ²	2025-12-31

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Lars Brath	Styrelseledamot, Ordförande
Pether Boberg	Styrelseledamot, Sekreterare/vice ordförande
Björn Demme	Styrelseledamot
Gerd Hollström	Styrelseledamot
Robert Hellström	Styrelseledamot

Bo Petersson Styrelsesuppleant
Christina Bergström Styrelsesuppleant

Valberedning

Anders Johansson, sammankallande samt Anneli Snobl och Maria Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Kjell Eriksson Auktoriserad revisor Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda på Mimergatan 1 eller e-mail kajkanten.eriksberg@gmail.com

Förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska förvaltningen utförts av Nabo Göteborg AB.

Fastighetsstädning och trädgårdsskötsel har utförts av Guab AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat.

Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in-och utbetalningar</u>	2023	2022
Ingående kassasaldo	951 724	1 955 549
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	4 961 135	3 465 527
Förändring kortfristiga fordringar	43 776	182 733
Förändring kortfristiga skulder	-86 649	244 508
	4 918 262	3 892 768
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 793 638	2 858 470
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 667 327	438 123
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Amortering av föreningens lån	400 000	1 600 000
	4 860 965	4 896 593
Årets kassaförändring	57 297	-1 003 825
Utgående kassasaldo	1 009 021	951 724

KE

Föreningens ekonomi är god vilket sammanfattas nedan;

Totala intäkter	4 961 135 kr
Driftsutgifter	2 793 638 kr
Finans- och räntekostnader	1 667 327 kr
Totala utgifter	4 460 965 kr
Överskott	500 170 kr

Överskottet i år täcker nettoavsättningen till underhållsfond 423 412 kr och en mindre avskrivning på 20 808 kr.

Under året har föreningen amorterat 0.4 Mkr extra.

Övriga uppgifter

- Träpanelerna på övre plan laserades om mot syd och väst. Även undertaken laserades
- Cykelrensning utfördes, ett femtontal cyklar utan ägare plockades bort
- Räntesatsen har ökat under året, vilket nödvändiggjorde en avgiftshöjning vid årsskiftet
- På grund av god likviditet har lånen minskats med 0.4 milj under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

KE

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 729 402	3 461 303	3 408 635	3 499 964
Resultat efter fin. poster	-833 342	-1 164 578	-480 536	-401 781
Soliditet, %	76	76	76	75
Yttre fond	7 180 960	6 800 467	6 289 989	5 889 374
Taxeringsvärde	262 599 000	262 599 000	251 713 000	251 713 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	451	303	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	71,7	69,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 367	5 417	5 620	5 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 642	4 686	4 860	4 970
Sparande per kvm totalyta, kr	90	60	120	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	59	-	-
Fjärrvärmekostnad per kvm totalyta, kr	70	60	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	15	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	134	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	3,94	1,03	0,38	0,53
Räntekänslighet	11,91	17,87	18,44	17,90

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / årsavgift bostäder

Vissa nyckeltal har ändrats från bostadsyta till totalyta utifrån nya regler vid upprättande av nyckeltal.

Uppllysning om negativt resultat

Föreningens negativa resultat understiger avskrivningarna och sparandet har ökat från tidigare år. Det har funnits plats för en extraamortering på 400 000 kr med bibehållet positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	139 892 000	-	-	139 892 000
Fond, yttre underhåll	6 800 467	-	380 493	7 180 960
Balanserat resultat	-6 202 140	-1 164 578	-380 493	-7 747 211
Årets resultat	-1 164 578	1 164 578	-833 342	-833 342
Eget kapital	139 325 749	0	-833 342	138 492 407

KE

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 747 211
Årets resultat	-833 342
Totalt	-8 580 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	755 150
Att från yttre fond i anspråk ta	-331 738
Balanseras i ny räkning	-9 003 965
	-8 580 553

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

KE

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 729 402	3 461 303
Övriga rörelseintäkter	3	231 733	4 224
Summa rörelseintäkter		4 961 135	3 465 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 583 746	-2 654 506
Övriga externa kostnader	9	-152 032	-150 736
Personalkostnader	10	-57 860	-53 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 512	-1 333 512
Summa rörelsekostnader		-4 127 150	-4 191 982
RÖRELSERESULTAT		833 985	-726 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 351	1 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 670 678	-439 183
Summa finansiella poster		-1 667 327	-438 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-833 342	-1 164 578
ÅRETS RESULTAT		-833 342	-1 164 578

145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13	180 417 976	181 751 488
Maskiner och inventarier	14	429 497	429 497
Summa materiella anläggningstillgångar		180 847 473	182 180 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 847 473	182 180 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 648	13 496
Övriga fordringar	15	26 106	94 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70 198	47 004
Summa kortfristiga fordringar		110 952	154 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 009 021	951 724
Summa kassa och bank		1 009 021	951 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 119 973	1 106 452
SUMMA TILLGÅNGAR		181 967 446	183 287 437

KE

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 892 000	139 892 000
Fond för yttre underhåll		7 180 960	6 800 467
Summa bundet eget kapital		147 072 960	146 692 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 747 211	-6 202 140
Årets resultat		-833 342	-1 164 578
Summa fritt eget kapital		-8 580 553	-7 366 718
SUMMA EGET KAPITAL		138 492 407	139 325 749
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	42 375 000	42 775 000
Leverantörsskulder		194 244	228 221
Skatteskulder		31 043	20 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	874 752	937 552
Summa kortfristiga skulder		43 475 039	43 961 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 967 446	183 287 437

103

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	833 985	-726 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 333 512	1 333 512
	2 167 497	607 057
Erhållen ränta	3 351	1 060
Erlagd ränta	-1 606 633	-364 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 215	243 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 776	182 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-150 694	169 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 297	596 175
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	57 297	-1 003 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	951 724	1 955 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 009 021	951 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

128

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajkanten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 557 280	2 394 261
Hysesintäkter, lokaler	748 229	656 395
Hysesintäkter, p-platser	380 051	363 720
Övriga intäkter	11 042	33 927
Gästlägenhet (en del av intäkten härrör från 2022)	32 800	13 000
Summa	4 729 402	3 461 303

12

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-8	7
Elprisstöd	109 743	0
Övriga intäkter	93	4 217
Försäkringsersättning	121 905	0
Summa	231 733	4 224

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	46 684	46 428
Städning	55 473	53 356
Besiktning och service	106 466	152 969
Trädgårdsarbete	79 237	48 948
Snöskottning	15 013	7 941
Övrigt	1 026	0
Summa	303 898	309 642

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 813	0
Bostäder	42 872	2 011
Bostäder VVS	7 988	0
Lokaler	19 889	6 048
Tvättstuga	2 537	1 166
Trapphus/port/entr	1 052	16 707
Soprum/miljöanläggning	4 502	7 723
Dörrar och lås/porttele	20 949	10 893
VA	17 401	20 766
Värme	12 369	6 738
Ventilation	15 044	0
El	15 605	0
Hissar	-7 375	4 840
Tak	0	7 909
Fasader	0	117 460
Fönster	3 758	19 822
Gård/markytor	36 591	17 579
Garage och p-platser	3 905	11 966
Försäkringsärende/vattenskada	136 233	0
Summa	335 131	251 628

145

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	5 369	243 601
Dörrar och lås/porttele	0	20 609
Ventilation	80 768	110 447
Fasader	245 601	0
Summa	331 738	374 657

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	343 849	534 726
Fjärrvärme	637 600	545 439
Vatten	141 838	134 675
Sophämtning	4 151	2 992
Summa	1 127 438	1 217 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 236	62 670
Bredband o TV	120 550	118 573
Samfällighet	123 125	148 703
Fastighetsskatt	175 631	170 801
Summa	485 542	500 747

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	60 841	49 135
Förbrukningsmaterial	1 299	19 626
Revisionsarvoden	15 000	19 375
Ekonomisk förvaltning	74 892	62 600
Summa	152 032	150 736

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	5 360	4 928
Summa	57 860	53 228

KE

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	115
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 670 678	439 068
Summa	1 670 678	439 183

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 539 000	203 539 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 539 000	203 539 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 935 944	-20 623 240
Årets avskrivning	-1 312 704	-1 312 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 248 648	-21 935 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 290 352	181 603 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	164 912 000	164 912 000
Taxeringsvärde mark	97 687 000	97 687 000
Summa	262 599 000	262 599 000

14

NOT 13, FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 329 852	1 329 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 329 852	1 329 852
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 181 420	-1 160 612
Årets avskrivning	-20 808	-20 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 202 228	-1 181 420
Utgående restvärde enligt plan	127 624	148 432

NOT 14, KONSTVERK

	2023-12-31	2022-12-31
Konstverk	429 497	429 497
Summa	429 497	429 497

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 106	94 228
Summa	26 106	94 228

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 981	156
Försäkringspremier	11 149	10 486
Bredband o TV	30 420	30 121
Förvaltning	6 648	6 241
Summa	70 198	47 004

10

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-31	4,50 %	12 900 000	12 900 000
Stadshypotek	2024-03-04	4,40 %	14 625 000	14 625 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,42 %	14 850 000	15 250 000
Summa			42 375 000	42 775 000
Varav kortfristig del			42 375 000	42 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 375 000 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	70 320
El	30 454	124 056
Uppvärmning	112 547	93 284
Vatten	9 788	34 195
Utgiftsräntor	150 181	86 136
Förutbetalda avgifter/hyror	556 782	514 561
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	874 752	937 552

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

KE

Underskrifter

Göteborg 24-03-24

Ort och datum

Lars Brath
Ordförande

Björn Demme

Björn Demme
Styrelseledamot

Gerd Hollström

Gerd Hollström
Styrelseledamot

Pether Boberg

Pether Boberg
Styrelseledamot

Robert Hellström

Robert Hellström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05

Kjell Eriksson

Revisorsringen
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kajkanten

Organisationsnummer 769605-5586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajkanten för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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.

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 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

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.

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 Brf Kajkanten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

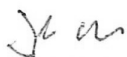
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 5 april 2024

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor