

# Årsredovisning 2022

BRF KAJMÄSTAREN

769610-2735



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAJMÄSTAREN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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 kommer 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.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Styrelsen för BRf Kajmästaren i Malmö, 769610-2735, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220101-20221331.

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-12-15.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torrdockan 3 på adressen Krankajen 28 i Malmö. Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 530 kvm och 1 lokal om 94 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	32
3 rum och kök	38
4 rum och kök	6

### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen äger 12,5 % av Torrdockans Samfällighetsförening.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulf Nordborg	Ordförande
Mats Håkansson	Styrelseledamot
Semi Brenner	Styrelseledamot
Jimmie Thornberg	Styrelseledamot
Karl Arne Ek	Styrelseledamot
Stefan Carlström	Suppleant
Cristina Soto	Suppleant

## VALBEREDNING

Patrik Nordqvist sammankallande, Ulf Malmgren och Thomas Nilsson.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Camilla Bakklund Revisor Borevision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Akut felanmälan	Nabo
Internet	Bredband 2
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Skåne
Kabel-TV	Tele2

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningen har 4 bundna lån som löper ut 2023, 2025 och 2026. Ränteläget framåt gör att räntan på dessa lån kommer att öka avsevärt.

Föreningen har amorterat ned lånen i syfte att förbättra våra nyckeltal. Amortering under 2022 var 1,2 miljoner.

### LOKAL

Hyresgästen The Winery Room AB har avslutat sitt kontrakt i förtid och en ny hyresgäst, Alfa fjärrvärme AB har ett nytt kontrakt. Lokalen har byggts om till kontor. Bygglov har sökts och avslutats hos Stadsbyggnadskontoret i Malmö.

### UNDERHÅLL OCH FÖRBÄTTRINGSÅTGÄRDER

Hissar har renoverats och uppdaterats samt omprogrammerats i manöverpanelen. Stenmuren ut mot marinan har demonterats och monterats på nytt, på grund av felaktig uppsättning. Nya stenar har kompletterats och muren är nu fackmannamässigt uppsatt. Det har upphandlats ett nytt portsystem för entrédörrar samt dörrautomatik till garaget. Påbörjas under Q1 2023. Golven i miljörummen har målats i 2 komponentsfärg, för bättre och lättare underhåll av dessa.

### FASAD

Styrelsen har under året haft ett flertal möte med JM angående fasadrenoveringen. En större fuktmätning har genomförts där borrkärnor har undersökts. Detta har resulterat i ett åtgärdsförslag från JM. Beslut att starta fasadrenoveringen under vecka 8 2023.

Under året har det anordnats ett begränsat antal sk fixartorsdagar där medlemmar träffas och utför enklare

## AKTIVITETER

reparationer och förbättringar. Föreningen bjuder på lunch efter avslutat arbete. Mycket uppskattat både av medlemmar och styrelsen.

Styrelsen har bjudit in medlemmar vid 2 tillfällen innan ordinarie styrelsemöte, för att träffa sin styrelse över en kopp kaffe.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 107 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 096	6 013	5 700	5 588
Resultat efter fin. poster	615	1 027	698	544
Soliditet, %	68	68	67	66
Yttre fond	2 923	2 411	2 568	2 402
Taxeringsvärde	188 000	163 092	163 092	163 092
Bostadsyta, kvm	6 530	6 530	6 530	6 530
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	721	705	692
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 954	10 138	10 337	10 643
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	1,13	-	-
Belåningsgrad, %	31,92	32,28	32,68	-

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	137 764	-	-	137 764
Fond, yttre underhåll	2 411	-	512	2 923
Balanserat resultat	393	1 027	-512	907
Årets resultat	1 027	-1 027	615	615
<b>Eget kapital</b>	<b>141 594</b>	<b>0</b>	<b>615</b>	<b>142 209</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	907
Årets resultat	615
Totalt	<u>1 522</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	542
Att från yttre fond i anspråk ta	-193
Balanseras i ny räkning	1 173
	<u>1 522</u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		6 096	6 013
Rörelseintäkter		4	66
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 099</b>	<b>6 079</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 766	-2 338
Övriga externa kostnader	7	-342	-360
Personalkostnader	8	-153	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 476	-1 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 737</b>	<b>-4 296</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 362</b>	<b>1 784</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-749	-757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-747</b>	<b>-757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>615</b>	<b>1 027</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>615</b>	<b>1 027</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	203 663	205 095
Maskiner och inventarier	11	246	290
Pågående projekt		171	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 080</b>	<b>205 385</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>204 080</b>	<b>205 385</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	42
Övriga fordringar	12	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	182	343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208</b>	<b>385</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 264	3 035
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 264</b>	<b>3 035</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 472</b>	<b>3 419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 552</b>	<b>208 804</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 764	137 764
Fond för yttre underhåll		2 923	2 411
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 687</b>	<b>140 175</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		907	393
Årets resultat		615	1 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 522</b>	<b>1 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 209</b>	<b>141 594</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	30 200	65 000
Övriga långfristiga skulder		51	24
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 251</b>	<b>65 024</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	34 800	1 200
Leverantörsskulder		456	212
Skatteskulder		22	8
Övriga kortfristiga skulder		32	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	782	736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 092</b>	<b>2 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 552</b>	<b>208 804</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kajmästaren 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	0,84 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, individuell avläsning	407	379
Försäkringsersättning	0	60
Hysesintäkter, lokaler	111	108
Hysesintäkter, p-platser	689	701
Intäktsreduktion	-19	-18
Årsavgifter, bostäder	4 794	4 705
Övriga intäkter	116	145
<b>Summa</b>	<b>6 099</b>	<b>6 079</b>

  

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	109	113
Fastighetsskötsel	32	48
Snöskottning	11	20
Städning	59	58
Trädgårdsarbete	27	20
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>259</b>

  

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	20
Löpande underhåll	297	295
Planerat underhåll	193	30
<b>Summa</b>	<b>489</b>	<b>345</b>

  

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	739	532
Sophämtning	98	92
Uppvärmning	533	454
Vatten	194	184
<b>Summa</b>	<b>1 564</b>	<b>1 262</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	74	74
Fastighetsförsäkringar	90	87
Fastighetsskatt	175	162
Hyra parkering	0	16
Kabel-TV	123	120
Samfällighet	14	14
<b>Summa</b>	<b>475</b>	<b>472</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	3	4
Ekonomisk förvaltning	113	113
Facklitteratur	1	1
Förbrukningsmaterial	25	23
Juridiska kostnader	0	109
Konsultkostnader	104	27
Revisionsarvoden	22	20
Övriga förvaltningskostnader	73	65
<b>Summa</b>	<b>342</b>	<b>360</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	22	18
Styrelsearvoden	118	95
Övriga arvoden	13	8
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>122</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	749	757
<b>Summa</b>	<b>749</b>	<b>757</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	218 499	218 499
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>218 499</b>	<b>218 499</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 404	-11 972
Årets avskrivning	-1 432	-1 432
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 836</b>	<b>-13 404</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>203 663</b>	<b>205 095</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 600</i>	<i>47 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	134 600	104 592
Taxeringsvärde mark	53 400	58 500
<b>Summa</b>	<b>188 000</b>	<b>163 092</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	436	436
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>436</b>	<b>436</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-146	-102
Avskrivningar	-44	-44
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-190</b>	<b>-146</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>246</b>	<b>290</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6	0
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	18	18
Fastighetsskötsel	3	3
Försäkringspremier	92	90
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	33	31
Städning	5	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	187
<b>Summa</b>	<b>182</b>	<b>343</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2025-04-28	0,64 %	14 700	15 900
Danske Bank	2023-03-31	1,40 %	15 000	15 000
Handelsbanken	2023-06-01	1,35 %	19 800	19 800
SEB	2026-10-28	1,10 %	15 500	15 500
<b>Summa</b>			<b>65 000</b>	<b>66 200</b>
Varav kortfristig del			34 800	
Förväntad skuld om 5 år			61 814	

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	20
El	55	90
Förutbetalda avgifter/hyror	520	490
Sociala avgifter	11	14
Styrelsearvoden	58	42
Uppvärmning	91	56
Utgiftsräntor	27	24
<b>Summa</b>	<b>782</b>	<b>736</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	80 735	80 735
<b>Summa</b>	<b>80 735</b>	<b>80 735</b>

# Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

---

Ulf Nordborg  
Ordförande

---

Karl Arne Ek  
Styrelseledamot

---

Semi Brenner  
Styrelseledamot

---

Mats Håkansson  
Styrelseledamot

---

Jimmie Thornberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

---

Borevision  
Camilla Bakklund  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 15:36

SENT BY OWNER:

Julia Håkansson · 25.05.2023 16:48

DOCUMENT ID:

rJgwSSlpBn

ENVELOPE ID:

HkwHreTB2-rJgwSSlpBn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Kajmästaren.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JIMMIE THORNBORG</b> jimmie.thornberg@brfkajmastaren.se	Signed Authenticated	25.05.2023 17:14 25.05.2023 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/20) IP: 90.235.18.164
<b>2. Mats Göran Håkansson</b> mats.hakansson@brfkajmastaren.se	Signed Authenticated	25.05.2023 19:09 25.05.2023 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/06) IP: 31.208.123.231
<b>3. ULF NORDBORG</b> Ulf.sydhus@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 20:06 25.05.2023 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/18) IP: 194.65.43.24
<b>4. Karl Arne Ek</b> arne.ek@brfkajmastaren.se	Signed Authenticated	26.05.2023 08:47 26.05.2023 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/05/20) IP: 94.234.96.232
<b>5. SEMI BRENNER</b> brenner@bredband2.com	Signed Authenticated	26.05.2023 10:48 26.05.2023 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/08) IP: 94.234.107.168
<b>6. CAMILLA BAKKLUND</b> camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	26.05.2023 15:36 26.05.2023 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 81.227.194.92

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kajmästaren, org.nr. 769610-2735

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajmästaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kajmästaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

---

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 15:36

SENT BY OWNER:

Julia Håkansson · 25.05.2023 13:07

DOCUMENT ID:

BJ68ba2r3

ENVELOPE ID:

Hk6U-63Hh-BJ68ba2r3

DOCUMENT NAME:

Kajmästaren RB 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND	Signed	26.05.2023 15:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03)
camilla.bakklund@borevision.se	Authenticated	26.05.2023 15:29	Low	IP: 81.227.194.92

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed