

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Kajen Ett

769625-6341

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| Innehållsförteckning:                        | Sida |
|----------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                       | 1-3  |
| Resultaträkning                              | 4    |
| Balansräkning                                | 5-6  |
| Noter                                        | 7    |
| Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 7    |
| Noter till resultaträkning                   | 8-9  |
| Noter till balansräkning                     | 9-11 |
| Underskrifter                                | 11   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kajen Ett, 769625-6341 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-11-23 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-12-11, föreningens stadgar registrerades 2014-12-05. Kostnadskalkyl intygades 2013-04-18. Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2015-09-02.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Göteborg, Sannegården 70:1 den 2014-06-26. Fastigheten består av 2 byggnader med 83 lgh, 3 lokaler samt 61 garageplatser och 2 MC-platser. Total bostadsarea (BOA) 5737 kvm och total lokalarea (LOA) 2173 kvm. Fastigheten är försäkrad via Folksam ömsesidig sakförsäkring till 2019-11-01. Bygghälsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo försäkring AB gällande fram till 2025-12-18. Insatsgarantiförsäkring tecknades 2015-08-19 och kommer att återkallas under 2019. Garantibesiktning kommer att ske i mars månad 2018. Samtliga lägenheter var vid årsskiftet 2018-12-31 tecknade med upplåtelseavtal/överlåtelseavtal och samtliga lokaler var uthyrda.

##### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet/Servitut

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för området samt en 3D-fastighetsbildning gällande burspråk. Ledningsdragnings har säkerställts genom servitut.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

##### Ledamöter

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Claes Rudhag       | 2018-01-01 - 2018-08-22 |
| Patrik Johannesson | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
| Jerry Burman       | 2018-01-01 - 2018-05-16 |
| Ingrid Svenonius   | 2018-01-01 - 2018-05-16 |
| Jörn Skramdal      | 2018-01-01 - 2018-05-16 |
| Yvonne Bjurstedt   | 2018-05-16 - 2018-12-31 |
| Göran Lindgren     | 2018-05-16 - 2018-12-31 |

##### Suppleanter

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Ingrid Svenonius   | 2018-05-16 - 2018-12-31 |
| Susanne Holmgren   | 2018-05-16 - 2018-12-31 |
| Kent Sememo        | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
| Yvonne Burstedt    | 2018-01-01 - 2018-05-15 |
| Rickard Mickelsson | 2018-01-01 - 2018-05-16 |

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under 2018 haft 8 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-05-16.

Under räkenskapsåret 2018 har KPMG AB varit revisionsbolag.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 135 medlemmar, under 2018 har 11 lägenheter tillträtt och utträtt. Vid årets utgång hade föreningen 134 medlemmar. Föreningen har god ekonomi och styrelsen beslutar därför att ingen höjning av medlemmarnas avgifter görs under 2019.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med säkerhet i och kring föreningens hus fortgår löpande och föreningen har under året installerat en kameraanläggning för övervakning av föreningens fastigheter.

En samverkansgrupp mellan närliggande bostadsrättsföreningar har bildats i området för att förebygga och utveckla säkerhetsarbetet. Flera möten har genomförts under 2018. Styrelsen har utsett några medlemmar ur styrelsen som deltar i arbetet, följer upp och löpande redovisar de olika aktiviteter som samverkansgruppen genomför.

Under året har vi färdigställt blomsterutsmyckning utanför entré och vi har monterat två stycken väderskydd vid våra garagehissar.

Föreningens hemsida har uppgraderats till en ny version och vi arbetar löpande med nya funktioner och innehåll.

OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under 2018

### Flerårsöversikt

|                                     | 2018       | 2017      | 2016      | Belopp i kr |
|-------------------------------------|------------|-----------|-----------|-------------|
| Nettoomsättning                     | 4 480 722  | 4 735 947 | 4 896 188 |             |
| Resultat efter finansiella poster   | -1 165 865 | -811 526  | -272 869  |             |
| Soliditet, %                        | 82         | 82        | 81        |             |
| Resultat före avskrivningar, kr/kvm | 133        | 195       | 388       |             |
| Driftskostnader, kr/ kvm            | 375        | 382       | 334       |             |
| Ränta, kr/kvm                       | 190        | 192       | 191       |             |
| Lån, kr/kvm                         | 11 228     | 11 285    | 11 341    |             |

\* Nyckeltalen för 2016 har omräknats för att visa kostnader och intäkter för ett helt kalenderår.

Soliditet har beräknats genom eget kapital/totalt kapital.

Jämförelsetalen har räknats fram med hjälp av kvm för bostadsarea utom för driftskostnader som räknats med hjälp av kvm för bostadsarea och lokalarea.

### Förändringar i eget kapital

|                          | Insatser           | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttrefond      | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början         | 271 503 000        | 18 300 000              | 306 000        | -578 869               | -811 526          |
| Förändring insatser      | -                  | -                       | -              | -                      | -                 |
| Förändring uppl.avgifter | -                  | -                       | -              | -                      | -                 |
| Balanseras i ny räkning  | -                  | -                       | -              | -811 526               | 811 526           |
| Yttre underhållsfond     | -                  | -                       | 325 200        | -325 200               | -                 |
| Årets resultat           | -                  | -                       | -              | -                      | -1 165 865        |
| <b>Summa</b>             | <b>271 503 000</b> | <b>18 300 000</b>       | <b>631 200</b> | <b>-1 715 595</b>      | <b>-1 165 865</b> |

## Resultatdisposition

|                                                           | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:     |                    |
| Balanserat resultat föregående år                         | -1 390 395         |
| Årets resultat                                            | -1 165 865         |
| Att disponera                                             | <b>-2 556 260</b>  |
| Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition: |                    |
| Avsättning till yttre underhållsfond                      | -325 200           |
| <b>Att disponera i ny räkning</b>                         | <b>-2 881 460</b>  |

Vad beträffar resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

9

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                          | 3          | 4 480 722                         | 4 460 180                         |
| Övriga rörelseintäkter                   |            | 3 741                             | 278 394                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>4 484 463</b>                  | <b>4 738 574</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                          | 4          | -2 215 734                        | -2 258 471                        |
| Övriga rörelsekostnader                  | 5          | -327 831                          | -187 969                          |
| Personalkostnader                        | 6          | -87 535                           | -70 998                           |
| Avskrivningar                            |            | -1 930 025                        | -1 930 025                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-4 561 125</b>                 | <b>-4 447 463</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>-76 662</b>                    | <b>291 111</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | -                                 | 10                                |
| Räntekostnader                           |            | -1 089 203                        | -1 102 647                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-1 089 203</b>                 | <b>-1 102 637</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-1 165 865</b>                 | <b>-811 526</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>             |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-1 165 865</b>                 | <b>-811 526</b>                   |
| <b>Skatter</b>                           |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-1 165 865</b>                 | <b>-811 526</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 349 540 931       | 351 470 956       |
| Inventarier, verktyg och installationer        |            | 119 788           | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 349 660 719       | 351 470 956       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 349 660 719       | 351 470 956       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 13 730            | 1 216             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 191 730           | 204 545           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 205 460           | 205 761           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 758 915         | 2 606 012         |
| Summa kassa och bank                           |            | 2 758 915         | 2 606 012         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 964 375         | 2 811 773         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 352 625 094       | 354 282 729       |

25

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Insatser                                     |     | 289 803 000        | 289 803 000        |
| Yttre fondavsättning                         |     | 631 200            | 306 000            |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 290 434 200        | 290 109 000        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 715 595         | -578 869           |
| Årets resultat                               |     | -1 165 865         | -811 526           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -2 881 460         | -1 390 395         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>287 552 740</b> | <b>288 718 605</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 64 084 000         | 64 413 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 64 084 000         | 64 413 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
| Förskott från kunder                         |     | 562                | -                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 188 035            | 170 593            |
| Skatteskulder                                | 10  | 135 664            | 134 960            |
| Övriga skulder                               | 11  | 350 262            | 349 274            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 313 831            | 496 297            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 988 354            | 1 151 124          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>352 625 094</b> | <b>354 282 729</b> |

81

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År  |
|-----------------------|-----|
| Byggnad               | 120 |

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 65 400 000 | 65 400 000 |

#### Eventualförpliktelser

|                       | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |

### Not 3 Intäkternas fördelning

|                               | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter andelstal 1 och 2 | 3 030 942                 | 3 030 650                 |
| Debiterad el                  | 229 839                   | 218 637                   |
| Debiterat vatten              | 144 413                   | 148 533                   |
| Hysesintäkter lokal           | 327 132                   | 327 132                   |
| Intäkt förråd                 | 6 735                     | -                         |
| Intäkt garage                 | 731 000                   | 724 940                   |
| Försäkringsersättning         | -                         | 275 645                   |
| Vidarefakturerade kostnader   | 10 662                    | 10 289                    |
| Övrigt intäkter               | 3 741                     | 2 748                     |
| <b>Summa</b>                  | <b>4 484 464</b>          | <b>4 738 574</b>          |

### Not 4 Driftskostnader

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel            | 627 385                   | 442 070                   |
| Städning                     | 53 329                    |                           |
| Hiss                         | 34 537                    | 46 084                    |
| Försäkringsärenden           | 23 708                    | 275 645                   |
| Övrigt underhåll             | 21 417                    | 40 419                    |
| El                           | 438 511                   | 428 349                   |
| Fjärrvärme                   | 440 689                   | 417 284                   |
| Vatten och avlopp            | 146 007                   | 73 967                    |
| Sophämtning                  | 5 331                     | 3 594                     |
| Samfällighetsavgifter        | 91 917                    | 159 140                   |
| Försäkring                   | 33 592                    | 31 644                    |
| Fastighetsskatt              | 67 480                    | 108 130                   |
| Digital-TV/Bredband/Telefoni | 229 157                   | 229 455                   |
| Hemsida                      | 2 674                     | 2 690                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 215 734</b>          | <b>2 258 471</b>          |

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 130 222                   | 124 247                   |
| Revisionsarvode              | 30 615                    | -                         |
| Bankkostnader                | 6 064                     | 2 821                     |
| Datakostnader                | 20 861                    | 16 125                    |
| Pant och överlåtelseavgifter | 9 312                     | 10 289                    |
| Administrativa kostnader     | 45 920                    | 13 099                    |
| Kostnader möte stämma        | 12 343                    | 8 732                     |
| Övriga externa kostnader     | 72 495                    | 12 656                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>327 832</b>            | <b>187 969</b>            |

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

|                         | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden boende styrelse | 70 195                    | 54 939                    |
| Sociala kostnader       | 17 340                    | 16 059                    |
| Summa                   | 87 535                    | 70 998                    |

## Not 7 Byggnader och mark/tomträtt

|                                                               | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnad:              |                    |                    |
| -Vid årets början byggnad                                     | 230 370 171        | 230 370 171        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad:               | 230 370 171        | 230 370 171        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärden fastighetsutrustning: | -                  | -                  |
| Inköp fastighetsutrustning under räkenskapsåret               | 119 788            | -                  |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde fastighetsutrustning:  | 119 788            | -                  |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärden mark:                 |                    |                    |
| -Vid årets början mark                                        | 124 800 000        | 124 800 000        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark:                  | 124 800 000        | 124 800 000        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad:                  |                    |                    |
| -Vid årets början                                             | -3 699 215         | -1 769 190         |
| Årets avskrivning                                             | -1 930 025         | -1 930 025         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar:                          | -5 629 240         | -3 699 215         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                         | <b>349 660 719</b> | <b>351 470 956</b> |
| Varav byggnader                                               | 224 740 931        | 226 670 956        |
| Varav fastighetsutrustning                                    | 119 788            | -                  |
| Varav mark                                                    | 124 800 000        | 124 800 000        |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>349 660 719</b> | <b>351 470 956</b> |
| <b>Fastighetsbeteckning Göteborg, Sannegården 70:1</b>        |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                      | 108 400 000        | 108 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                                           | 60 348 000         | 60 348 000         |
|                                                               | <b>168 748 000</b> | <b>168 748 000</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Telia                     | 19 212         | 19 092         |
| Elavgifter                | 96 731         | 87 906         |
| Vattenavgifter lägenheter | 46 169         | 69 340         |
| Fastighetsförsäkring      | 29 618         | 28 207         |
|                           | <b>191 730</b> | <b>204 545</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

|                                     | Räntesats      | Villkorsdag      | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| SEB                                 | 1,39 %         | 2019-02-28       | 11 072 000        | 11 129 000        |
| SEB                                 | 1,66 %         | 2020-02-28       | 30 868 000        | 31 026 000        |
| SEB                                 | 2,06 %         | 2021-02-28       | 11 072 000        | 11 129 000        |
| SEB                                 | 1,66 %         | 2020-02-28       | 11 072 000        | 11 129 000        |
| SEB kortf. del av långfristig skuld |                |                  | 329 000           | 329 000           |
| <b>Summa</b>                        |                |                  | <b>64 413 000</b> | <b>64 742 000</b> |
| Förfaller                           |                | Inom 2-5 år      | Senare än 5 år    | Totalt            |
| Förfaller                           | 329 000        | 1 316 000        | 62 768 000        | 64 413 000        |
| <b>Summa</b>                        | <b>329 000</b> | <b>1 316 000</b> | <b>62 768 000</b> | <b>64 413 000</b> |

Amorteringen under 2019 på 329 000 kr förd från långfristig skuld till kreditinstitut till kortfristig del av långfristig skuld.

## Not 10 Skatteskuld

|                            | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Beräknad fastighetsskatt   | 67 480         | 67 480         |
| Fastställd fastighetsskatt | 67 480         | 67 480         |
| Skuld skattekonto          | 704            | -              |
|                            | <b>135 664</b> | <b>134 960</b> |

## Not 11 Övriga skulder

|                                      | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 329 000        | 329 000        |
| Momsskuld                            | 21 262         | 20 274         |
|                                      | <b>350 262</b> | <b>349 274</b> |

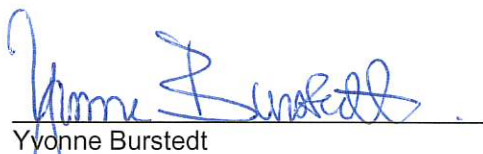
## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

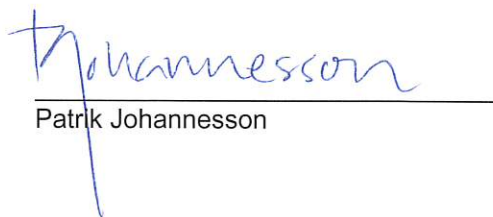
|                          | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda årsavgifter | 27 281         | 315 272        |
| Upplupna utgiftsräntor   | 6 020          | 6 052          |
| Revisionsarvode          | 26 250         | 18 000         |
| Arvoden                  | 56 875         | 44 800         |
| Arvoden soc avgifter     | 17 870         | 14 075         |
| Fjärrvärme               | 58 852         | 57 452         |
| Elnät                    | 24 314         | 7 141          |
| Elhandel                 | 19 099         | 33 506         |
| Fastighetsförvaltning    | 77 270         | -              |
| <b>Summa</b>             | <b>313 831</b> | <b>496 298</b> |

## Underskrifter

Göteborg den

2019-04-12

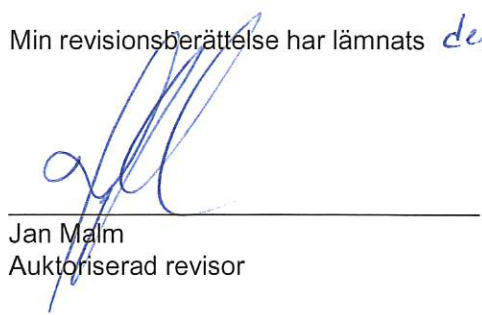
  
Yvonne Burstedt

  
Patrik Johannesson

  
Göran Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats

den 23/4-2019

  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen Ett, org. nr 769625-6341

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen Ett för år 2018.

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 2018 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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Kajen Ett för år 2018 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 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.

Göteborg den 23 april 2019



Jan Malm

Auktoriserad revisor