



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kakelmakaren 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kakelmakaren 1 med säte i Kalmar org.nr. 769622-7482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kakelmakaren 1	2014-06-27	

### Totalt 1 objekt

Fastigheten Kakelmakaren 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lägenheter (varav 43 upplåtna med bostadsrätt)	2851
1	lokaler (hyresrätt)	0
4	garageplatser	0
10	p-platser	0
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>2851</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 21 st 2 rok, 9 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Reihammar	Ordförande	2022-01-01
Claes-Göran Halldin	Ledamot	2022-01-01
Annette Johansson	Ledamot	2022-01-01
Niclas Franzén	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Claes-Göran Halldin och Niclas Franzén.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Mats Reihammar, Annette Johansson och Niclas Franzén.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisor har varit Franz Lindström från Ernst & Young vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Per Friberg (ordförande) och Mitte Ehnblom, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 20 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-03-19.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Ny fasad hus 1
2016	Nytt tak hus 4 och 5
2018-2020	Målning av vissa fönster, dörrar och balkonger
2021	Nytt tak på del av hus 1 och 3
2021	Ny fasad på hus 3
2021	Nytt Expantionskärl
2022	Installation av avgasare i undercentral
2022	Hissunderhåll
2022	Renovering av föreningslokal och en hyreslägenhet

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fortsatt fönster och fasadunderhåll
- Byte och underhåll av tvättstugans maskiner
- Hissrenovering eller byte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	294	371	354	317
Skuldsättning, kr/kvm	5 086	5 156	5 402	5 552	5 619
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	196	198	174	183	181
Driftskostnad, kr/kvm	430	602	357	326	341
Årsavgifter, kr/kvm	756	749	742	735	713
Totala intäkter, kr/kvm	809	815	811	804	791
Nettoomsättning, tkr	2 307	2 324	2 312	2 293	2 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-349	366	451	283
Soliditet, %	77	77	76	75	75

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	48 121 391	0	0	48 121 391
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	808 289	0	0	808 289
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	339 634	0	96 489	436 123
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>49 269 314</b>	<b>0</b>	<b>96 489</b>	<b>49 365 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	388 280	-349 206	-96 489	-57 415
Årets resultat, kr	-349 206	349 206	49 363	49 363
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>39 074</b>	<b>0</b>	<b>-47 126</b>	<b>-8 052</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 308 388</b>	<b>0</b>	<b>49 363</b>	<b>49 357 751</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 280 511 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	39 074
Årets resultat, kr	49 363
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 511
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 052</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 052</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 306 575	2 323 511
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 306 575</b>	<b>2 323 511</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 3 o 4	-1 411 163	-1 886 704
Personalkostnader	Not 5	-115 671	-98 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-488 098	-492 784
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 014 932</b>	<b>-2 477 880</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>291 643</b>	<b>-154 369</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 196	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 476	-194 837
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-242 280</b>	<b>-194 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>49 363</b>	<b>-349 206</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>49 363</b>	<b>-349 206</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	62 345 797	62 831 087
Inventarier och installationer	Not 8	5 615	8 423
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 351 412</u>	<u>62 839 510</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>62 351 412</b></u>	<u><b>62 839 510</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 500	8 262
Övriga fordringar	Not 9	1 255 225	945 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 718	24 444
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 290 443</u>	<u>978 047</u>
Kassa och bank	Not 11	589 842	589 936
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>589 842</u>	<u>589 936</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 880 285</b></u>	<u><b>1 567 983</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>64 231 697</b></u>	<u><b>64 407 493</b></u>

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 929 680	48 929 680
Fond för yttre underhåll	436 123	339 634
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 365 803</b>	<b>49 269 314</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-57 415	388 280
Årets resultat	49 363	-349 206
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 052</b>	<b>39 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 357 751</b>	<b>49 308 388</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 500 000	9 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 500 000</b>	<b>9 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 000 000	5 200 000
Leverantörsskulder	64 452	112 925
Skatteskulder	3 700	5 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 337	1 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 304 457	279 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 373 946</b>	<b>5 599 104</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 873 946</b>	<b>15 099 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>64 231 697</b>	<b>64 407 493</b>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 020 650	2 010 600
Hysesintäkt bostäder	203 227	212 123
Hysesintäkt lokaler	2 344	16 246
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 832	52 856
Konsumtionsavgift el	0	803
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 224	6 070
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 721	16 660
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 577	8 153
	<b>2 306 575</b>	<b>2 323 511</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-112 182	-135 582
El	-86 179	-78 587
Uppvärmning	-359 992	-370 585
Vatten	-112 419	-116 319
Renhållning	-63 248	-63 247
Obligatoriska besiktningar	0	-41 460
Serviceavtal	-1 276	-1 276
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 209	-5 581
Förvaltningskostnader	-86 796	-89 747
Försäkringar	-41 884	-45 564
Fastighetsskatt	-73 583	-70 723
Periodiskt underhåll	-280 511	-695 287
Övriga driftskostnader	-2 743	-1 826
	<b>-1 225 022</b>	<b>-1 715 783</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll bostäder	-127 585	0
Underhåll lokaler	-36 768	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-51 377	0
Underhåll installationer	-64 781	-28 048
Underhåll huskropp utvändigt	0	-561 564
Underhåll mark och utemiljö	0	-105 675
	<b>-280 511</b>	<b>-695 287</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 875	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-53 213	-53 439
Kostnader andrahandsupplåtelser	-242	-476
Kostnader överlåtelse och panter	-14 711	-17 600
Föreningsverksamhet	-11 756	-9 823
Kontorsutrustning och -material	0	-878
Konsulter	0	-42 188
Förbrukningsinventarier	-75 144	-23 054
Stämma och styrelse	-11 200	-4 213
	<b>-186 141</b>	<b>-170 921</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 900	-61 000
Vicevärdsarvode	-18 000	-18 000
Övriga arvoden	-4 000	0
Sociala avgifter	-20 771	-19 392
	<b>-115 671</b>	<b>-98 392</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-485 290	-485 290
Installationer och inventarier	-2 808	-7 494
	<b>-488 098</b>	<b>-492 784</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 528 995	48 528 995
Ingående anskaffningsvärde mark	17 949 080	17 949 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 478 075</b>	<b>66 478 075</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 646 988	-3 161 698
Årets avskrivningar byggnader	-485 290	-485 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 132 278</b>	<b>-3 646 988</b>

**Utgående redovisat värde****62 345 797 62 831 087**

Redovisade värden byggnader

44 396 717 44 882 007

Redovisade värden mark

17 949 080 17 949 080

**Fastighetsbeteckning:** Kakelmakaren 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	35 000 000	19 800 000	54 800 000	46 800 000
Lokaler	1988	156 000	63 000	219 000	215 000
		<b>35 156 000</b>	<b>19 863 000</b>	<b>55 019 000</b>	<b>47 015 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 920 000	23 920 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 920 000</b>	<b>23 920 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	37 477	37 477
Utgående anskaffningsvärden	37 477	37 477

Ingående avskrivningar

-29 054 -21 560

Årets avskrivningar

-2 808 -7 494

Utgående avskrivningar

-31 862 -29 054

**Utgående redovisat värde****5 615 8 423**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Avräkning HSB	1 252 075	944 964
Skattekonto	3 150	377
	<b>1 255 225</b>	<b>945 341</b>
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	25 718	24 444
	<b>25 718</b>	<b>24 444</b>
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>		
Handelsbanken	589 842	589 936
	<b>589 842</b>	<b>589 936</b>
<b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
		<b>Nästa års amortering</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
	<b>Belopp</b>	
Stadshypotek AB	1,16%	2026-06-30
Stadshypotek AB	3,51%	2025-06-30
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-05-23
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2023-06-21
	<b>14 500 000</b>	<b>200 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>7 500 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld		200 000
Lån som ska konverteras inom ett år		6 800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<b>7 000 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		13 500 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	416	624
Personalens källskatt	450	450
Arbetsgivaravgifter	471	471
	<b>1 337</b>	<b>1 545</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 491	67 502
Upplupna räntekostnader	18 419	17 857
Upplupen revision	20 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 096	173 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 451	0
	<b>304 457</b>	<b>279 157</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annette Johansson

Claes-Göran Halldin

Mats Reihammar

Niclas Franzén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kakelmakaren 1, org.nr 769622-7482

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kakelmakaren 1 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

#### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av BRF Kakelmakaren 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS REIHAMMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:41:57



**CLAES-GÖRAN HALLDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:13:47



**ANNETTE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 12:11:38



**NICLAS FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 19:55:04



**FRANZ LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:50:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FRANZ LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:49:12



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.