

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Kakelmakaren 1 i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kakelmakaren 1 i Kalmar. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 27 juni 2014. Fastighetens adresser är Landshövdingegatan 6, Storgatan 70 och Södra Långgatan 77 och 79. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 oktober 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11. På stämman togs första beslutet gällande ändring av stadgarna § 6, 9, 11, 14, 15, 17 samt ny numrering 18.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mats Reihammar, ordförande
Niclas Franzén, vice ordförande
Anette Johansson, sekreterare
Claes-Göran Halldin
Ulf Harrysson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mats Reihammar, ordförande
Niclas Franzén, vice ordförande
Anette Johansson, sekreterare
Claes-Göran Halldin
Ulf Harrysson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ulf Harrysson, Niclas Franzén och Claes-Göran Halldin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Mats Reihammar och Niclas Franzén, två i förening.

Revisor har varit Franz Lindström från Ernst & Young vald vid föreningsstämman. Valberedningen har bestått av Bengt Eriksson (ordförande) och Stefan Johansson.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna i föreningen och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen t.o.m. november 2020 och av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB fr.o.m. 1 december 2020. Under året har Niclas Franzén varit vicevärd.

På föreningens fastighet finns det fyra bostadshus. Fastighetens areal är 2 626 kvm.

	antal	yta
1 rum	17	
2 rum	21	
3 rum	9	
Bostäder	47	2 851 kvm
Lokaler med hyresrätt	2	35 kvm
Garage	4	
P-platser	10	

Av bostadslägenheterna är 43, totalt 2 691 kvm, upplåtna med bostadsrätt, 4 lägenheter, totalt 160 kvm, hyrs ut. De uthyrda lägenheterna kommer att upplåtas när nuvarande hyresgäster flyttar. I föreningen finns det två tvättstugor.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har källsortering av sopor inkl. sortering av matavfall.

Föreningens e-postadress är: kakelmakaren@gmail.com
Föreningen har startat en e-postgrupp där alla som anmält sin e-postadress är anslutna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Dräneringsarbete hus 4 och 5 har påbörjats under året. En planerad tak- och fasadrenovering på hus 3 har flyttats av entreprenören till våren 2021.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som har uppdaterats enligt styrelsebeslut 23 september. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 5 maj och 20 augusti 2020 av Mats Reihammar och Niclas Franzén. Vid besiktningen upptäcktes att det var nödvändigt med en dränering som igångsattes akut i november 2020.

Årsavgiften höjdes med 1% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1% 1 januari 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 749 kr/kvm inkl värme och vatten.

Budget 2021 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 341 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 216 000 kr.

Föreningen planerar att ta andra beslutet avseende bytet av stadgar på ordinarie stämma 2021. Ändringen i stadgarna avser bl a avgift för andrahandsupplåtelse och avgift för balkong/altan.

Medlemsinformation

Av föreningens 47 bostadsrätter har under året 3 (10) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70 (71). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	354,4	388,5	409,4	402,7	408,7
Omräkning till normalår i MWh	421,1	436,6	445,6	434,8	436,7
Värmekostnad kr/kvm	114	118	121	118	117
Bostads och lokalytan är 2 886 kvm					
El i MWh	43,3	54,2	51,2	45,9	47,4
Vatten i kbm	2 458	2 397	2 474	2 557	2 565
Kubikmeter per bostadsrätt	52	51	53	54	55
Nettoomsättning (tkr)	2 312	2 293	2 256	2 186	2 124
Resultat efter finansiella poster	366	451	283	355	-868
Balansomslutning (tkr)	65 431	65 519	65 170	66 107	66 926
Eget kapital (tkr)	49 658	49 292	48 840	48 557	48 202
Soliditet (%)	76	75	75	74	72
Taxeringsvärde (tkr)	47 015	47 015	36 111	36 111	36 111
-varav byggnad (tkr)	27 144	27 144	24 061	24 061	24 061
Likviditet (%)	53	291	174	248	47
Justerad likviditet (%)	562				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	742	735	735	713	699
Hyror bostäder 31/12 (kr/kvm)	1 341	1 327	1 301	1 267	1 238
Total låneskuld (tkr)	15 400	15 830	16 020	17 210	18 400
Låneskuld (kr/kvm*)	5 402	5 552	5 619	6 036	6 454
Underhållsfond (tkr)	694	593	281	51	0
Avskrivning (kr/kvm*)	173	172	172	172	170
Räntekostnader (kr/kvm*)	73	73	90	104	116
Räntekänslighet (%)	7,7	8,0	8,1	9,0	9,8

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 121 391	808 289	592 795	-682 120	451 349
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				451 349	-451 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-198 874	198 874	
Årets resultat					365 890
Belopp vid årets utgång	48 121 391	808 289	693 921	-331 897	365 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	-230 770,53
Årets resultat	365 889,56
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-300 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	198 874,00
Summa till stämmans förfogande	33 993,03

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	33 993,03
-------------------------	------------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	365 889,56
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-300 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	198 874,00
Resultat efter underhållsjustering	264 763,56

Resultaträkning	Not 1	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 311 758	2 293 020
Summa rörelseintäkter		2 311 758	2 293 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3 o 4	-1 160 117	-1 048 377
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-86 098	-94 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-492 786	-489 978
Summa rörelsekostnader		-1 739 001	-1 633 244
Rörelseresultat		572 757	659 776
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 867	-208 427
Summa finansiella poster		-206 867	-208 427
Resultat efter finansiella poster		365 890	451 349
Resultat före skatt		365 890	451 349
Årets resultat		365 890	451 349

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	63 316 377	63 801 667
Inventarier och installationer	Not 8	15 917	9 374
Summa materiella anläggningstillgångar		63 332 294	63 811 041

Summa anläggningstillgångar

	63 332 294	63 811 041
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	2 326
Övriga fordringar	Not 9	1 505 993	937 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 120	35 249
Summa kortfristiga fordringar		1 527 113	975 048

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 11	571 946	733 365
Summa kassa och bank		571 946	733 365

Summa omsättningstillgångar

	2 099 059	1 708 413
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	65 431 353	65 519 454
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 929 680	48 929 680
Fond för yttre underhåll	693 921	592 795
Summa bundet eget kapital	49 623 601	49 522 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-331 897	-682 120
Årets resultat	365 890	451 349
Summa fritt eget kapital	33 993	-230 771

Summa eget kapital

Not 12 **49 657 594** **49 291 704**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11 800 000	15 640 000
Summa långfristiga skulder	11 800 000	15 640 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 600 000	190 000
Leverantörsskulder	89 281	119 895
Skatteskulder	7 869	5 665
Övriga kortfristiga skulder	4 262	2 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 347	270 050
Summa kortfristiga skulder	3 973 759	587 750

Summa skulder

15 773 759 **16 227 750**

Summa eget kapital och skulder

65 431 353 **65 519 454**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% / år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 990 680	1 970 952
	Hysesintäkt bostäder	214 488	203 426
	Hysesintäkt lokaler	29 848	29 008
	Hysesintäkt garage och bilplatser	61 356	59 376
	Årsavgift el	4 036	5 525
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 122	5 015
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 658	19 718
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 570	0
		2 311 758	2 293 020
Not 3 o	Driftskostnader		
	Reparationer	-62 548	-85 210
	El	-64 143	-79 297
	Uppvärmning	-328 098	-341 525
	Vatten	-104 525	-101 160
	Renhållning	-59 644	-63 026
	Serviceavtal	-1 275	-1 276
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 512	-5 424
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-80 645	-74 404
	Försäkringar	-36 571	-39 266
	Fastighetsskatt	-69 313	-66 869
	Periodiskt underhåll	-198 874	-68 070
	Övriga driftskostnader	-8 052	-2 526
		-1 019 199	-928 053
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-8 436
	Underhåll tvättstuga	0	-33 750
	Underhåll huskropp utvändigt	-36 794	-25 884
	Underhåll mark och utemiljö	-137 500	0
	Underhåll övrigt	-24 580	0
		-198 874	-68 070
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 875	-20 250
	Förvaltningskostnader	-53 208	-53 251
	Andrahandsuthyrningsavgift	-237	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 586	-20 672
	Föreningsverksamhet	-3 753	-5 121
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-184	0
	Konsulter	-3 469	-9 938
	Förbrukningsinventarier	-52 111	-5 151
	Stämman och styrelse	-5 495	-5 475
		-140 918	-120 324
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-51 000	-55 500
	Vicevärdsarvode	-18 000	-18 000
	Sociala avgifter	-17 098	-21 389
		-86 098	-94 889
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-485 290	-485 290
	Maskiner och inventarier	-7 496	-4 688
	Summa avskrivningar	-492 786	-489 978

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 528 995	48 528 995
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 949 080	17 949 080
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 478 075	66 478 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 676 408	-2 191 118
	Årets avskrivningar byggnader	-485 290	-485 290
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 161 698	-2 676 408
	Utgående bokfört värde	63 316 377	63 801 667
	Bokförda värden byggnader	45 367 297	45 852 587
	Bokförda värden mark	17 949 080	17 949 080

Fastighetsbeteckning: Kakelmakaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	27 000 000	19 800 000	46 800 000	46 800 000
Lokaler	1988	144 000	71 000	215 000	215 000
		27 144 000	19 871 000	47 015 000	47 015 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 438	23 438
	Årets investeringar	14 039	0
	Utgående anskaffningsvärden	37 477	23 438
	Ingående avskrivningar	-14 064	-9 376
	Årets avskrivningar	-7 496	-4 688
	Utgående avskrivningar	-21 560	-14 064
	Utgående bokfört värde	15 917	9 374

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning HSB	1 504 473	934 504
	Skattekonto	1 520	2 969
		1 505 993	937 473

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	21 120	20 115
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	13 328
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 806
		21 120	35 249

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	571 946	733 365
	<u>571 946</u>	<u>733 365</u>

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 121 391	808 289	592 795	-682 120	451 349
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	451 349	-451 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-198 874	198 874	
Årets Resultat					365 890
Belopp vid årets utgång	48 121 391	808 289	693 921	-331 897	365 890

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,05%	2022-06-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2021-06-30	1,46%	2021-06-30	3 000 000 *	0
Stadshypotek AB	2021-06-30	1,46%	2021-06-30	600 000 *	0
Swedbank Hypotek AB	2022-06-22	0,94%	2022-06-22	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2023-06-21	1,48%	2023-06-21	6 800 000	0
				15 400 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 800 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,32%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 400 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

* Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

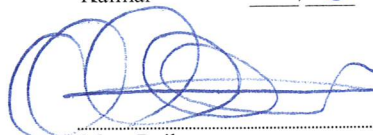
Fastighetsinteckning	23 920 000	23 920 000
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	23 920 000	23 920 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

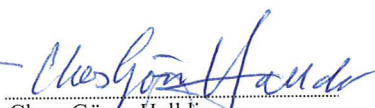
Mervärdeskatt	1 248	1 218
Personalens källskatt	450	450
Arbetsgivaravgifter	471	472
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 093</u>	<u>0</u>
	4 262	2 140

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 597	49 176
Upplupna räntekostnader	17 857	17 867
Upplupen revision	20 000	19 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	184 875	184 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 018	0
	<u>272 347</u>	<u>270 050</u>

Kalmar 26 / 3 2021


Mats Reihammar




Claes-Göran Halldin



Annette Johansson

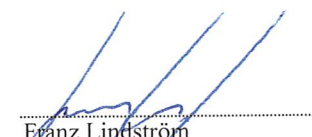


Niclas Franzén



Ulf Harrysson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 31 mars 2021

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor