



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kakelmakaren 1 med säte i Kalmar org.nr. 769622-7482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 2011. Fastigheten Kakelmakaren 1 förvärvades 2014-06-27. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Kakelmakaren 1	.

Totalt 1 objekt

Fastigheten Kalmar Kakelmakaren 1 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. 2022-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2851
2	lokaler (hyresrätt)	35
4	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2886

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

Av bostadsrättslägenheterna är 43, totalt 2 691 kvm, upplåtna med bostadsrätt, 4 lägenheter, totalt 160 kvm, hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Reihammar	Ordförande	2021-01-01	
Claes-Göran Halldin	Ledamot	2021-01-01	
Annette Johansson	Ledamot	2021-01-01	
Ulf Harrysson	Ledamot	2021-01-01	2021-06-24
Niclas Franzén	Ledamot	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Reihammar och Annette Johansson.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Franz Lindström från Ernst & Young AB vald vid föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +1%.

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 den 2021-09-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast 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

Under året har renovering av hiss, byte av tryckkärl samt ventilationsrengöring utförts.

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

- Byte eller renovering av hiss
- Ny tvättmaskin
- Rengöring/underhåll av tak hus 1

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	294	371	354	317	304
Skuldsättning, kr/kvm	5 156	5 402	5 552	5 619	6 036
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	198	174	183	181	176
Driftskostnad, kr/kvm	602	357	326	341	292
Årsavgifter, kr/kvm	749	742	735	713	699
Totala intäkter, kr/kvm	815	811	804	791	767
Nettoomsättning, tkr	2 315	2 312	2 293	2 256	2 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	366	451	283	355
Soliditet, %	77	76	75	75	74

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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)

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)

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	693 921	0	-354 287	339 634
S:a bundet eget kapital, kr	49 623 601	0	-354 287	49 269 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-331 897	365 890	354 287	388 280
Årets resultat, kr	365 890	-365 890	-349 206	-349 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 993	0	5 081	39 074
S:a eget kapital, kr	49 657 594	0	-349 206	49 308 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 695 287 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	33 993
Årets resultat, kr	-349 206
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	695 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	39 074

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 323 511	2 311 758
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 323 511	2 311 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader o övriga externa kostnader	Not 3 o 4	-1 886 704	-1 160 117
Personalkostnader	Not 5	-98 392	-86 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-492 784	-492 786
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 477 880	-1 739 001
RÖRELSERESULTAT		-154 369	572 757
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 837	-206 867
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-194 837	-206 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-349 206	365 890
ÅRETS RESULTAT		-349 206	365 890

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	62 831 087	63 316 377
Inventarier och installationer	Not 8	8 423	15 917
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 839 510</u>	<u>63 332 294</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 839 510</u>	<u>63 332 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 262	0
Övriga fordringar	Not 9	945 341	1 505 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 444	21 120
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>978 047</u>	<u>1 527 113</u>
Kassa och bank	Not 11	589 936	571 946
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>589 936</u>	<u>571 946</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 567 983</u>	<u>2 099 059</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 407 493</u>	<u>65 431 353</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 929 680	48 929 680
Fond för yttre underhåll	339 634	693 921
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>49 269 314</u>	<u>49 623 601</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	388 280	-331 897
Årets resultat	-349 206	365 890
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>39 074</u>	<u>33 993</u>
Summa eget kapital	<u>49 308 388</u>	<u>49 657 594</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 500 000	11 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>9 500 000</u>	<u>11 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 200 000	3 600 000
Leverantörsskulder	112 925	89 281
Skatteskulder	5 477	7 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 545	4 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 279 157	272 347
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 599 104</u>	<u>3 973 759</u>
Summa skulder	<u>15 099 104</u>	<u>15 773 759</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>64 407 493</u>	<u>65 431 353</u>

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 010 600	1 990 680
Hysesintäkt bostäder	212 123	214 488
Hysesintäkt lokaler	16 246	29 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 856	61 356
Konsumtionsavgift el	803	4 036
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 070	3 122
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 660	4 658
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 153	3 570
	2 323 511	2 311 758
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-135 582	-62 548
El	-78 587	-64 143
Uppvärmning	-370 585	-328 098
Vatten	-116 319	-104 525
Renhållning	-63 247	-59 644
Obligatoriska besiktningar	-41 460	0
Serviceavtal	-1 276	-1 275
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 581	-5 512
Förvaltningskostnader	-89 747	-80 645
Försäkringar	-45 564	-36 571
Fastighetsskatt	-70 723	-69 313
Periodiskt underhåll	-695 287	-198 874
Övriga driftskostnader	-1 826	-8 052
	-1 715 783	-1 019 199
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-28 048	0
Underhåll huskropp utvändigt	-561 564	-36 794
Underhåll mark och utemiljö	-105 675	-137 500
Underhåll övrigt	0	-24 580
	-695 287	-198 874
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 250	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-53 439	-53 208
Kostnader andrahandsupplåtelser	-476	-237
Kostnader överlåtelse och panter	-17 600	-2 586
Föreningsverksamhet	-9 823	-3 753
Kontorsutrustning och -material	-878	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-184
Konsulter	-42 188	-3 469
Förbrukningsinventarier	-23 054	-52 111
Stämma och styrelse	-4 213	-5 495
	-170 921	-140 918
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 000	-51 000
Vicevärdsarvode	-18 000	-18 000
Sociala avgifter	-19 392	-17 098
	-98 392	-86 098
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-485 290	-485 290
Installationer och inventarier	-7 494	-7 496
	-492 784	-492 786

2021-12-31

2020-12-31

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

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**66 478 075****66 478 075****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 161 698

-2 676 408

Årets avskrivningar byggnader

-485 290

-485 290

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 646 988****-3 161 698****Utgående redovisat värde****62 831 087****63 316 377**

Redovisade värden byggnader

44 882 007

45 367 297

Redovisade 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

Ställda säkerheter**2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckning

23 920 000

23 920 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 920 000****23 920 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

37 477

23 438

Årets investeringar

0

14 039

Utgående anskaffningsvärden**37 477****37 477**

Ingående avskrivningar

-21 560

-14 064

Årets avskrivningar

-7 494

-7 496

Utgående avskrivningar**-29 054****-21 560****Utgående redovisat värde****8 423****15 917**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2021-12-31

2020-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGARAvräkning HSB
Skattekonto

944 964

1 504 473

377

1 520

945 341**1 505 993****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

24 444

21 120

24 444**21 120****Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

589 936

571 946

589 936**571 946****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,16%	2026-06-30	2 900 000	200 000
Stadshypotek AB	1,05%	2022-06-30	3 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,94%	2022-06-22	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2023-06-21	6 800 000	0
			14 700 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 200 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 700 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

624

1 248

Personalens källskatt

450

450

Arbetsgivaravgifter

471

471

Övriga kortfristiga skulder

0

2 093

1 545**4 262**

2021-12-31

2020-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 502	46 597
Upplupna räntekostnader	17 857	17 857
Upplupen revision	20 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	173 798	184 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 018
	<u>279 157</u>	<u>272 347</u>

Kalmar ____/____ 2022

.....
Mats Reihammar.....
Claes-Göran Halldin.....
Annette Johansson.....
Niclas Franzén

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 2021 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS REIHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:29:44



CLAES-GÖRAN HALLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 16:50:02



ANNETTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 16:50:04



NICLAS FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 16:46:39



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 16:21:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 16:20:10

