



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kakelmakaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kakelmakaren 1 med säte i Kalmar org.nr. 769622-7482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kakelmakaren 1	2014-06-27	

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (varav 43 upplåtna med bostadsrätt)	2 851
4	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 851

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	2023-01-01
Claes-Göran Halldin	Ledamot	2023-01-01
Annette Johansson	Ledamot	2023-01-01
Niclas Franzén	Ledamot	2023-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mats Reihammar, Annette Johansson och Niclas Franzén, två i förening.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% 2024-04-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-18.

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
2023	Målning av fönster hus 1 bottenplan och hus 5

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 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	299	287	294	371	354
Skuldsättning, kr/kvm	5 717	5 086	5 156	5 402	5 552
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 717	5 086	5 156	5 402	5 552
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	200	196	198	174	183
Årsavgifter, kr/kvm	785	756	749	742	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	87	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	852	809	815	811	804
Nettoomsättning, tkr	2 419	2 307	2 324	2 312	2 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	49	-349	366	451
Soliditet, %	78	77	77	76	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Upplåtelseavgifter, kr	808 289	0	0	808 289
Underhållsfond, kr	436 123	0	124 772	560 895
S:a bundet eget kapital, kr	49 365 803	0	124 772	49 490 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-57 415	49 363	-124 772	-132 824
Årets resultat, kr	49 363	-49 363	156 137	156 137
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 052	0	31 365	23 313
S:a eget kapital, kr	49 357 751	0	156 137	49 513 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 228 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	-8 052
Årets resultat, kr	156 137
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 228
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 313

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 428 878	2 306 575
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 428 878	2 306 575
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 3 o 4	-1 304 214	-1 411 163
Personalkostnader	Not 5	-111 895	-115 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-488 098	-488 098
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 904 207	-2 014 932
RÖRELSERESULTAT		524 671	291 643
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 121	1 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 655	-243 476
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-368 534	-242 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		156 137	49 363
ÅRETS RESULTAT		156 137	49 363

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	61 860 507	62 345 797
Inventarier och installationer	Not 8	2 807	5 615
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>61 863 314</u>	<u>62 351 412</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 863 314</u>	<u>62 351 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 913	9 500
Övriga fordringar	Not 9	664 028	1 255 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	27 651	25 718
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>698 592</u>	<u>1 290 443</u>
Kassa och bank	Not 11	618 233	589 842
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>618 233</u>	<u>589 842</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 825</u>	<u>1 880 285</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 180 139</u>	<u>64 231 697</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 929 680	48 929 680
Fond för yttre underhåll	560 895	436 123
<i>Summa bundet eget kapital</i>	49 490 575	49 365 803
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-132 824	-57 415
Årets resultat	156 137	49 363
<i>Summa fritt eget kapital</i>	23 313	-8 052
Summa eget kapital	49 513 888	49 357 751
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 300 000	7 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 300 000	7 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder	93 985	64 452
Skatteskulder	6 990	3 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 3 931	1 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 261 345	304 457
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 366 251	7 373 946
Summa skulder	13 666 251	14 873 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 180 139	64 231 697

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	524 671	291 643
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	488 098	488 098
	1 012 769	779 741
Erhållen ränta	14 121	1 196
Erlagd ränta	-398 839	-242 914
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	628 051	538 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 687	-5 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 489	-25 720
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	634 852	507 017
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-565 148	307 017
Likvida medel vid årets början	1 841 917	1 534 900
Likvida medel vid årets slut	1 276 769	1 841 917
	-565 148	307 017

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 111 916	2 020 650
Hysesintäkt bostäder	238 283	203 227
Hysesintäkt lokaler	3 000	2 344
Hysesintäkt garage och bilplatser	54 960	50 832
Hysesintäkt övrigt	800	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 009	3 224
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 804	14 721
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 106	11 577
	2 428 878	2 306 575

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-105 048	-112 182
El	-90 131	-86 179
Uppvärmning	-350 583	-359 992
Vatten	-128 278	-112 419
Renhållning	-72 435	-63 248
Serviceavtal	-1 276	-1 276
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 068	-4 209
Förvaltningskostnader	-87 478	-86 796
Försäkringar	-53 369	-41 884
Fastighetsskatt	-76 873	-73 583
Periodiskt underhåll	-209 228	-280 511
Övriga driftskostnader	-4 576	-2 743
	-1 183 342	-1 225 022
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-23 266	-127 585
Underhåll lokaler	0	-36 768
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-51 377
Underhåll installationer	-29 825	-64 781
Underhåll huskropp utvändigt	-156 137	0
	-209 228	-280 511

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 750	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-59 352	-53 213
Kostnader andrahandsupplåtelser	-263	-242
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-14 711
Föreningsverksamhet	-10 236	-11 756
Kontorsutrustning och -material	-944	0
Förbrukningsinventarier	-9 258	-75 144
Stämma och styrelse	-14 231	-11 200
	-120 872	-186 141

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 400	-72 900
Vicevärdsarvode	-22 900	-18 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-20 595	-20 771
	-111 895	-115 671

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-485 290	-485 290
Installationer och inventarier	-2 808	-2 808
	-488 098	-488 098

2023-12-31

2022-12-31

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

-4 132 278

-3 646 988

Årets avskrivningar byggnader

-485 290

-485 290

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 617 568****-4 132 278****Utgående redovisat värde****61 860 507****62 345 797**

Redovisade värden byggnader

43 911 427

44 396 717

Redovisade värden mark

17 949 080

17 949 080

Fastighetsbeteckning: Kakelmakaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	35 000 000	19 800 000	54 800 000	54 800 000
Lokaler	1988	156 000	63 000	219 000	219 000
		35 156 000	19 863 000	55 019 000	55 019 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

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

37 477

Utgående anskaffningsvärden

37 477

37 477

Ingående avskrivningar

-31 862

-29 054

Årets avskrivningar

-2 808

-2 808

Utgående avskrivningar

-34 670

-31 862

Utgående redovisat värde**2 807****5 615**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGARAvräkning HSB
Skattekonto

658 536

1 252 075

5 492

3 150

664 028**1 255 225****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

27 651

25 718

27 651**25 718****Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

618 233

589 842

618 233**589 842****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,16%	2026-06-30	2 600 000	0
Stadshypotek AB		3,51%	2025-06-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2024-03-25	4,59%	2024-06-24	2 800 000	0
Stadshypotek AB		4,28%	2027-06-30	2 900 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,09%	2025-05-23	2 000 000	0
				13 300 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 800 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 300 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

0

416

Personalens källskatt

1 920

450

Arbetsgivaravgifter

2 011

471

3 931**1 337**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 819	56 491
Upplupna räntekostnader	2 235	18 419
Upplupen revision	23 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 291	193 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 451
	261 345	304 457

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 bolagsstämman i BRF Kakelmakaren 1, org.nr 769622-7482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kakelmakaren 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kakelmakaren 1s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 BRF Kakelmakaren 1 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Ernst & Young AB

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Kakelmakaren 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 BRF Kakelmakaren 1 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets situation. Vi går igenom och provar 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS REIHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:25:17



CLAES-GÖRAN HALLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:02:32



ANNETTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:42:35



NICLAS FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:16:37



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:14:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:14:25



HSB – där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.