allabrf.se

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Kajen 5

Org.nr 769621-9224

Styrelsen för brf Kajen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 25 februari 2016 förvärvat fastigheten Lagringen 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhölls den 11 mars 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett lamellhus innehållandes sju stycken trapphus runt gemensam gård. Ett av trapphusen innehåller 24 plan, övriga har åtta plan. Källarplanet inrymmer lokaler för uthyrning samt allmänna utrymmen och teknikutrymmen. Totalt har det byggts 193 bostadsrättslägenheter med en total boarea om ca 15 679 m² samt två lokaler med en total lokalarea om ca. 317 m². Föreningen disponerar över 135 garageplatser i externt bergrumsgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete samt lägenhetsförråd och tre extra förråd för uthyrning. I fastigheten finns också utrymme för källsortering, cykelrum, städrum samt fastighets-respektive trapphusförråd för rullstolar och barnvagnar. Utöver detta finns det hiss, undercentral för fjärrvärme, elcentral samt fläktrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA 1 gemensam gata Årgångsgatan samt GA 2 gemensam gata Ekfatsgatan tillsammans med andra fastigheter i området. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerad debiteras en särskild ersättning om 40 000 kronor inklusive moms per år avseende drift, underhåll och administration av gensamhetsanläggning Årgångsgatan, samt 40 000 kr inklusive moms avseende gemensamhetsanläggningen Ekfatsgatan, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Servitut för anläggning och underhåll av allmän gata och gatunät till förmån för Stockholm Stad, belastar den till allmän gata angränsande byggnadskonstruktionen inom Lagringen 1.

Servitut för anläggning samt framtida underhåll av intilliggande kajanläggnings dragstad till förmån för Stockholm Stad, belastar den till kajkonstruktionen angränsande byggnadskonstruktionen inom Lagringen 1.

Servitutsrätt för grundpålar samt pålfundament till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Nyttjanderätt för dagvattenledning, dräneringsledning och rensbrunnar till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Servitutsrätt till förmån för Stockholm Stad, belastande Lagringen 1, att nyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggningen liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen samt att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar.

Föreningens lokaler
Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m	Löptid t.o.m.
Petra Kindlund AB	Kontor	ja	64	2019-12-31
Svenska Kyrkan	Församlingsverksamhet	nej	253	2026-12-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har 2017 erhållit 418 230 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för en av lokalerna. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 19 mars 2019 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter

förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 681 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 september 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 11 november 2014.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 31 mars 2017.

Under året har föreningen amorterat 3 150 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.
Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	1 092 380 000	Insatser	548 211 000
Ännu ej faktuerat	22 500 000	Upplåtelseavgifter	377 363 000
Likviditetsreserv	179 000	Ännu ej inbetalda insatser	9 679 000
		Ännu ej inbetalda upplåtelseavgifter	9 756 000
		Lån	170 050 000
	1 115 059 000		1 115 059 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 114 880 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2016. Föreningen har under året hävt ett upplåtelseavtal samt skrivit ett nytt upplåtelseavtal för samma bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 28 (43) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 mars 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	327
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	46
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	42
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	323

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017 haft följande sammansättning:

Jan Sandberg	Ledamot	Ordförande
Azra Durakovic	Ledamot	
Ümit Alagök	Ledamot	
Robert Larsson	Ledamot	
Solange Cederqvist	Ledamot	
Nariman Navaee	Suppleant	
Anneli Lindquist	Suppleant	
Andreas Örnerstig	Suppleant	
Marcus Johansson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén, Ann-Charlott Eriksson Skyttmo, Erik Barkman, Göran Olsson, Tim Öhman Cirillo och Daniel Morgansson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Ella Bladh	Ordinarie
Kevin Ong Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning
Bobo Mårtensson
Tobias Eriksson

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 2014.

Flerårsöversikt

	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	271
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	3 959
Resultat exkl. avskrivningar tkr	4 230
Årets amorteringar tkr	-3 150
Årets likvidöverskott tkr	1 080

Nyckeltal

	2017
Nettoomsättning tkr	11 511
Resultat efter finansiella poster tkr	271
Soliditet %	84,32
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	70 854
Lån per m2 boarea kr	10 645
Lån per m2 boarea och lokalarea kr	10 434
Genomsnittlig skuldränta %	1,61%
Fastighetens belåningsgrad %	15,02%

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser		
	Förskott och Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	340 627 000	184 457 000	0
Ökning av medlemsinsatser	217 363 000	203 227 000	
Omklassificering	-100 000		
Årets resultat			271 399
Belopp vid årets utgång	**557 890 000**	**387 684 000**	**271 399**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	271 399
Totalt	271 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	399 900
Balanseras i ny räkning	-128 501
Totalt	**271 399**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	11 511 093	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 511 093	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 454 094	0
Övriga externa kostnader	4	-280 097	0
Personalkostnader	5	-130 592	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 959 379	0
Övriga rörelsekostnader	6	-173 778	0
Summa rörelsens kostnader		-8 997 940	0
Rörelseresultat		2 513 153	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 241 754	0
Summa finansiella poster		-2 241 754	0
Resultat efter finansiella poster		271 399	0
Årets resultat		**271 399**	**0**

Resultaträkningen för 2017 avser perioden 1 mars - 31 december.

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,14	1 110 920 621	0
Pågående nyanläggning	8	0	956 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 110 920 621	956 500 000
Summa anläggningstillgångar		1 110 920 621	956 500 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 647	0
Övriga fordringar	9	8 807	2 407 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	953 118	0
Summa kortfristiga fordringar		973 572	2 407 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 744 528	3 085 530
Summa kassa och bank		9 744 528	3 085 530
Summa omsättningstillgångar		10 718 100	5 492 811
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 121 638 721**	**961 992 811**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		945 574 000	525 084 000
Summa bundet eget kapital		945 574 000	525 084 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		271 399	0
Summa fritt eget kapital		271 399	0
Summa eget kapital		945 845 399	525 084 000
Långfristiga skulder	11,14		
Byggnadskreditiv		0	436 879 785
Skulder till kreditinstitut		162 700 000	0
Summa långfristiga skulder		162 700 000	436 879 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 200 000	0
Leverantörsskulder		805 910	0
Aktuell skatteskuld		79 000	0
Övriga skulder	12	6 062 997	29 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 945 415	0
Summa kortfristiga skulder		13 093 322	29 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 121 638 721**	**961 992 811**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

B

NOTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	8 436 036	0
Hyresintäkter lokaler	724 333	0
Fastighetsskatt	66 068	0
Hyresintäkter garage	1 609 091	0
Intäkter IT-kommunikation & TV	422 986	0
Intäkter varmvatten	231 304	0
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	15 283	0
Övriga hyresrelaterade intäkter	5 992	0
Summa nettoomsättning	11 511 093	0

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Teknisk förvaltning	462 167	0
Fastighetsel	220 392	0
Uppvärmning	722 183	0
Vatten	172 891	0
Sophämtning	96 021	0
IT-kommunikation & TV	374 197	0
Fastighetsförsäkring	55 658	0
Fastighetsskatt	66 230	0
Hyra garage	1 766 856	0
Reparationer/underhåll	398 596	0
Fastighetsskötsel & städ	45 500	0
Övriga driftkostnader	73 403	0
Summa driftkostnader	4 454 094	0

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	153 574	0
Revisionsarvode	13 333	0
Försäljningskostnader	64 299	0
Gemensamhetsanläggningar	29 976	0
Övriga externa kostnader	18 915	0
Summa övriga externa kostnader	280 097	0

B

NOTER

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	99 370	0
Sociala avgifter	31 222	0
Summa personalkostnader	130 592	0

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Entreprenören enligt avtal	173 778	0
Summa övriga rörelsekostnader	173 778	0

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	158 380 000	0
Omklassificeringar	956 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 114 880 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 959 379	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 959 379	0
Utgående redovisat värde	1 110 920 621	0
Redovisat värde byggnader	629 194 293	0
Redovisat värde mark	481 726 328	0
Summa redovisat värde	1 110 920 621	0
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	301 000 000	0
Taxeringsvärde mark	146 900 000	0
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	440 000 000	0
Lokaler	7 900 000	0

NOTER

Not 8 Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	956 500 000	471 000 000
Inköp	0	485 500 000
Omklassificeringar	-956 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	956 500 000
Utgående redovisat värde	0	956 500 000

Not 9 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Entreprenör	0	2 407 281
Övriga fordringar	8 807	0
Summa övriga fordringar	8 807	2 407 281

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna garageintäkter	185 900	0
Upplupna varmvattenintäkter	114 792	0
Övriga upplupna intäkter	2 611	0
Förutbetald hyra garage	552 695	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	16 702	0
Förutbetald IT-kommunikation & TV	73 337	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 081	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	953 118	0

NOTER

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadskreditiv	0	436 879 785
Amortering inom 2 till 5 år	16 800 000	0
Amortering efter 5 år	145 900 000	0
Summa långfristiga skulder	162 700 000	436 879 785

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,15	1 050 000	41 725 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,25	1 050 000	41 725 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,51	1 050 000	41 725 000
Stadshypotek	2024-03-30	2,00	1 050 000	41 725 000
Summa			**4 200 000**	**166 900 000**
Avgår kortfristig del				**4 200 000**
Summa långfristiga skulder				**162 700 000**

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenören	5 947 692	0
Skuld till förvaltare	18 141	29 026
Övriga kortfristiga skulder	97 165	0
Summa övriga skulder	6 062 998	29 026

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 098 397	0
Upplupen uppvärmning	150 781	0
Upplupen teknisk förvaltning	124 775	0
Upplupna kostnader reparation & underhåll	279 356	0
Upplupen fastighetsel	31 097	0
Upplupen ekonomisk förvaltning	45 344	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	120 762	0
Upplupen väderprognosstyrning	41 667	0
Upplupet revisionsarvode	40 000	0
Övriga upplupna kostnader	13 236	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 945 415	0

NOTER

Not 14 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	170 050 000	170 050 000

Stockholm den 28 mars 2018
Brf Kajen 5

Jan Sandberg
Ordförande

Azra Durakovic
Ledamot

Ümit Alagök
Ledamot

Robert Larsson
Ledamot

Solange Cederqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajen 5, org.nr 769621-9224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2017.

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 2017 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 huruvida 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 huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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, eller
- 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.

Stockholm den 6 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor