



Årsredovisning 2020

Brf Kejsaren 26
Org. nr 716418-7929

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation
Mosebacke Torg 14, 116 20 Stockholm

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

FS ou
Sh ct

~

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--|------|
| Fasadrenovering och fönsterbyte | 1974 |
| Renovering av fastighetsel | 1992 |
| Stambyte | 1992 |
| Installation av frånluftssystem | 1992 |
| Installation av bredband | 2005 |
| Radonmätning | 2005 |
| Fasad och takrenovering | 2006 |
| Renovering av gården | 2010 |
| Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor | 2012 |
| Renovering av fönster i gatuhusets trapphus | 2013 |
| Renovering av fönster i gårdshusens trapphus | 2015 |
| Utebelysning i gatuhusets entré | 2015 |
| Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor | 2015 |
| Uppgradering av bredband | 2015 |
| Ombyggnation källarplan hus B | 2016 |
| Reparation/vindsutrymme gårdshus B | 2016 |
| Trapphusrenovering gatuhuset och underhållsmålning ytterfönster mot gården | 2017 |
| Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm | 2017 |
| Ny takbelysning i gatuhusets entré och nya gångmattor i alla entréer | 2017 |
| Energideklaration | 2017 |
| Taksäkerhetsåtgärder (kompletterande) | 2018 |
| Trapphusrenoveringar av gårdshus A och B | 2018 |
| Nya takarmaturer i gårdshuset | 2018 |
| Radonmätning i lägenheter | 2019 |
| OVK | 2019 |
| Tillgänglighetsanpassning i byggnaden | 2019 |
| Komplettering av ledstänger, gathuset entréplan | 2019 |
| Renovering av tvättstuga och nedgången till densamma i gårdshus A | 2019 |

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-04-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 4 överlåtelser skett.

För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet för andrahandsuthyrning. Styrelsen tillåter inte Airbnb uthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------------|
| Eva Krutmeijer | ledamot/ordf |
| Fanny Jonsson | ledamot |
| Chatrin Engbo | ledamot |
| Björn Enberg | ledamot |
| Joakim Vahlberg | ledamot (avgått) |
| Lars von Ehrenheim | suppleant |
| Stephen Simmonds | suppleant |
| Pontus de Wolfe | suppleant |

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Till **revisorsuppleant** har Elisabeth Björkenor valts.

Valberedningen består av Axel Trägårdh, Birger Christensson och Rickard Lundberg.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till nio, inklusive konstituerande sammanträdet. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

FJ all
 \$hu Cl

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och sett över föreningens två lån som båda är rörliga med en bindningstid om tre månader.

På intäktssidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Vad avser kostnaderna har den milda vintern i kombination med det låga ränteläget medfört att föreningens ekonomiska utfall ser bra ut. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader.

Den OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) som påbörjades under hösten 2019 kompletterades med åtgärder i de 20% av lägenheterna som hade brister. Detta blev klart under våren 2020 och alla lägenheter är nu godkända.

Postboxarna installerades på entréplanet i gathuset och de två gårdshusen under februari månad 2020.

På grund av coronapandemin har inga större gemensamma aktiviteter kunnat äga rum. I slutet av oktober anordnades en mindre städdag och innergården iordningställdes inför vintern.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inför 2021 så har en höjning med 2% skett.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2020 minskat marginellt jämfört med föregående år.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 199 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 160 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförda åtgärder 2020 | Kkr |
|--|-----|
| Målning av takfot mot innergård (gathus, gårdshus A och B) | 97 |
| Renovering av golv utanför tvättstuga | 32 |
| Underhållsspolning avloppsstammar samt filmning (gårdshus B) | 25 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 270 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad kkr. |
|---|------|--------------|
| Renovering av soprum inkl nerfart till dito (tak, väggar, golv, ommålning dörrar) | 2021 | 90 |
| Ommålning ytterfönster i lägenheter i gathus mot norr | 2021 | 150 |
| Underhållsspolning avloppsstammar samt filmning (gårdshus A) | 2021 | 30 |

FJ #m
an CE
y

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 425 450 | 1 586 000 | 1 506 189 | 707 504 | -164 362 | 10 060 781 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 181 434 | -181 434 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | | -82 500 | 82 500 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -164 362 | 164 362 | |
| Årets resultat | | | | | -38 760 | -38 760 |
| Belopp vid årets utgång | 6 425 450 | 1 586 000 | 1 605 123 | 444 208 | -38 760 | 10 022 021 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 503 572 | 1 516 872 | 1 560 646 | 1 484 960 | 1 464 613 |
| Resultat efter finansiella poster | -38 760 | -164 362 | -180 642 | -202 566 | -222 255 |
| Soliditet, %** | 46,0 | 45,9 | 46,5 | 45,3 | 46,0 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5 682 | 5 682 | 5 682 | 6 061 | 6 061 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 4 042 | 4 042 | 4 042 | 4 042 | 4 042 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *** | 1,03 | 0,98 | 0,40 | 0,20 | 0,11 |
| Fastighetens belåningsgrad, % **** | 54,4 | 54,0 | 53,5 | 56,6 | 56,1 |
| Elkostnad/kvm totalyta* | 14 | 16 | 21 | 18 | 18 |
| Värmekostnad/kvm totalyta* | 145 | 151 | 152 | 147 | 148 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta* | 23 | 22 | 22 | 22 | 20 |

*Nyckeltal för el, värme och vatten beräknas enligt registrerad yta i lägenhetsförteckningen. Total yta om 2184 kvm

**Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

***Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

****Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|---------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | 444 208 |
| Årets resultat | -38 760 |
| | 405 448 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 181 434 |
| I ny räkning överföres | 224 014 |
| | 405 448 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 1 503 572 | 1 516 872 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 503 572 | 1 516 872 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 022 265 | -1 161 298 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -118 932 | -114 083 |
| Personalkostnader | 5 | -86 119 | -100 722 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -198 621 | -195 095 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 425 937 | -1 571 198 |
| Rörelseresultat | | 77 635 | -54 326 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -116 395 | -110 036 |
| Summa finansiella poster | | -116 395 | -110 036 |
| Resultat efter finansiella poster | | -38 760 | -164 362 |
| Årets resultat | | -38 760 | -164 362 |

FJ
Cm CE

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 20 686 178 | 20 866 047 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 104 303 | 76 130 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 790 481 | 20 942 177 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | | 1 400 | 1 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 400 | 1 400 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 791 881 | 20 943 577 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 20 853 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 13 596 | 15 416 |
| Övriga fordringar | | 134 303 | 112 306 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 80 294 | 66 781 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 249 046 | 194 503 |
| Kassa och bank | | 743 756 | 793 868 |
| Summa omsättningstillgångar | | 992 802 | 988 371 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 784 683 | 21 931 948 |

FJ
Cell Ge

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 8 011 450 | 8 011 450 |
| Yttre fond | 1 605 123 | 1 506 189 |
| Summa bundet eget kapital | 9 616 573 | 9 517 639 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 444 208 | 707 504 |
| Årets resultat | -38 760 | -164 362 |
| Summa fritt eget kapital | 405 448 | 543 142 |
| Summa eget kapital | 10 022 021 | 10 060 781 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 11 262 493 |
| Övriga skulder | 192 500 | 192 500 |
| Summa långfristiga skulder | 192 500 | 11 454 993 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 9 | 0 |
| Leverantörsskulder | 76 562 | 138 866 |
| Övriga skulder | 4 466 | 35 816 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 241 492 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 570 162 | 416 174 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 21 784 683 | 21 931 948 |

FJ
All
E

u

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 77 635 | -54 326 |
| Avskrivningar | 198 621 | 195 095 |
| Erlagd ränta | -116 395 | -110 036 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 159 861 | 30 733 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -20 853 | -2 537 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -35 510 | -17 894 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -62 304 | 75 345 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -44 381 | 40 482 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -3 187 | 126 129 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -46 925 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -46 925 | 0 |
| Förändring av likvida medel | -50 112 | 126 129 |
| Likvida medel vid årets början | 793 868 | 667 739 |
| Likvida medel vid årets slut | 743 756 | 793 868 |

FJ \$/m
all de

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|----------------|-------|
| Byggnad | 100år |
| Installationer | 10år |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omförföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 188 312 | 1 188 312 |
| | Hyresintäkt lokaler | 210 981 | 207 780 |
| | Bredband internetanslutning | 65 280 | 65 280 |
| | Kabel-tv | 31 500 | 31 500 |
| | Övriga intäkter | 7 499 | 24 000 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 503 572 | 1 516 872 |

FJ
C
a

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskötsel, grundavtal | 63 875 | 61 312 |
| | Fastighetsel | 29 754 | 35 183 |
| | Fjärrvärme | 316 560 | 330 081 |
| | Vatten | 49 841 | 47 131 |
| | Sophämtning | 54 896 | 50 186 |
| | Bredband/stadsnät | 68 558 | 67 516 |
| | Reparationer och underhåll | 211 358 | 292 310 |
| | Kabel-tv | 38 237 | 37 324 |
| | Fastighetsförsäkring | 70 581 | 63 736 |
| | Fastighetskatt / fastighetsavgift | 58 795 | 56 975 |
| | Städ | 28 167 | 27 522 |
| | Övriga driftskostnader | 31 643 | 92 022 |
| | Summa driftkostnader | 1 022 265 | 1 161 298 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Kameral förvaltning, grundavtal | 56 896 | 55 504 |
| | Revisionsarvode | 25 375 | 22 750 |
| | Kostnader för styrelse/medlemsmöten | 2 126 | 9 923 |
| | IT-kostnader | 157 | 142 |
| | Serviceavgift medlemsorganisation | 10 314 | 10 172 |
| | Övriga externa kostnader | 24 064 | 15 592 |
| | Summa övriga externa kostnader | 118 932 | 114 083 |
| | | | |
| Not 5 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
| | Styrelsearvoden | 70 948 | 83 650 |
| | Sociala avgifter | 15 171 | 17 072 |
| | Summa personalkostnader | 86 119 | 100 722 |

Tom CE
70 CE

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 22 386 906 | 22 386 906 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 386 906 | 22 386 906 |
| | Ingående avskrivningar | -1 520 859 | -1 340 990 |
| | Årets avskrivningar | -179 869 | -179 869 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 700 728 | -1 520 859 |
| | Utgående redovisat värde | 20 686 178 | 20 866 047 |
| | Redovisat värde byggnader | 16 286 178 | 16 466 047 |
| | Redovisat värde mark | 4 400 000 | 4 400 000 |
| | Summa redovisat värde | 20 686 178 | 20 866 047 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 60 478 000 | 60 478 000 |
| | varav byggnader: | 19 478 000 | 19 478 000 |
| Not 7 | Installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 152 260 | 152 260 |
| | Årets anskaffningar | 46 925 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 199 185 | 152 260 |
| | Ingående avskrivningar | -76 130 | -60 904 |
| | Årets avskrivningar | -18 752 | -15 226 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -94 882 | -76 130 |
| | Utgående redovisat värde | 104 303 | 76 130 |

Ce
John FJ
all
u

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbet försäkringspremier | 37 774 | 32 181 |
| | Övr förutbet kostn o uppl intäkter | 42 520 | 34 600 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 80 294 | 66 781 |

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Depoition lokalhyresgäst | 192 500 | 192 500 |
| | Amortering efter 5 år | 0 | 11 262 493 |
| | Summa långfristiga skulder | 192 500 | 11 454 993 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Swedbank | 2021-02-28 | 0,64 | 0 | 9 312 493 |
| Swedbank | 2021-03-28 | 0,63 | 0 | 1 950 000 |
| Summa | | | 0 | 11 262 493 |
| <i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i> | | | | |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -11 262 493 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | 0 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbetalda hyror & avgifter | 129 957 | 117 907 |
| | Upplupen räntekostnad | 7 136 | 8 577 |
| | Upplupen fjärrvärme | 42 437 | 43 301 |
| | Övriga upplupna kostnader | 47 111 | 71 707 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 226 641 | 241 492 |

NOTER

Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 013 000 | 12 013 000 |
| Summa ställda säkerheter | 12 013 000 | 12 013 000 |

Not 12 Händelser efter balansdagens slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-05-05



Eva Krutmeijer



Fanny Jonsson



Chatrin Engbo



Björn Enberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5-2021.

Deloitte AB



Jonas Lindgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsaren 26
organisationsnummer 716418-7929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman 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 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 misstag.

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 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. Risken 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 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 Brf Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 12 maj 2021

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor