

Årsredovisning 2020

Brf Kejsaren 7

Org nr 716421-3923

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kejsaren 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2004. Ny stadgar är antagna av föreningens ordinarie föreningsstämma den 2017-04-24 och vid en extra stämma 2017-09-25.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Kejsaren 7 i Stockholms kommun den 8 februari 1999.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 866 kvm och lokalytan 89 kvm. Föreningen disponerar sju garageplatser total yta om ca 211 kvm. Lokaler och garageplatser hyrs ut.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök (lägenhet 19 och 19a vinden)

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med hel avgift. För 2020 är beloppet 1 407 kr per lägenhet, totalt 28 140 kr. Statlig fastighetsskatt debiteras med 1% på lokalers taxeringsvärde. För år 2019-2021 är taxeringsvärdet beräknat till 3 283 000 kr. Totalbelopp därmed 32 830 kr per år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 083 tkr, varav byggnadsvärdet är 10 755 tkr och markvärde 17 328 tkr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Paveco AB om fastighetsskötsel och med Fastighetsägarna Stockholm AB gällande lokalvård.

Underhållsplan

Styrelsen har med hjälp av Fastum Teknisk Förvaltning tagit fram en underhållsplan för fastigheten och har enligt planen ökat avsättningen till yttre fond. Underhållsplanen är inte uppdaterad efter den stora renoveringen som gjordes 2018.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 december 2004.

Redovisningsprinciper

Föreningen använder sig av K3 redovisning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 737 kr/kvm boyta per år. Från 1 juli 2018 tar föreningen ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning. Enligt stadgarna kan föreningen ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning på 10% av prisbasbeloppet. 2020 var prisbasbeloppet 47 300 kr och 10% = 4 730 kr/12 månader = 394 kr/månad.

Hysesintäkter

7 st garageplatser, varav 4 platser med laddstolpe för elbil: 2 400 kr/mån + moms för icke medlem och 100 kr extra/mån för elbil. Hyresgäst med elbil betalar utöver hyran också för egen elförbrukning. I slutet av 2020 var alla 7 garageplatser uthyrda varav en plats användes för elbil. Uppsägningstid 3 månader. Affärslokal 1, 41,5 kvm. Årshyra 153 600 kr (3701 kr/kvm). Kontrakt till och med 2021-10-31, uppsägningstid 9 månader annars förlängs avtalet ytterligare 3 år. Affärslokal 2, 49 kvm, varav 25 kvm källare. Årshyra 174 360 kr (3558 kr/kvm). Kontrakt till och med 2023-04-30, uppsägningstid 9 månader annars förlängs avtalet ytterligare 3 år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgar med lägst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Enligt upprättad underhållsplan skall avsättas minst 219 000 kr av föreningens resultat.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nina Glans	ordförande
	Zenita Cider	
	Pär Johnsson	
	Siv Gisgård	

Suppleanter	Anna Holmkvist
	Lottie Andrén

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer BoRevision

Valberedning Daniel Andrén

Tidigare renoveringar

Radonmätning genomfördes 2015 och slutfördes i början av 2016. Mätningen visade att inga radonproblem i fastigheten.

Peter Sotare AB har genomfört en OVK-besiktning av hela fastigheten under 2017. De anmärkningar på ventilation som framkommit har åtgärdats under 2018.

Allbygg & VVS Svenska AB har haft totalentreprenad under 2018 och renoverat garage, innergård, bytt alla vatten- och avloppsstammar samt bytt alla elledningar till lägenheterna. Den stora elledningen till huset är också utbytt. Alla lägenheter inklusive affärslokalerna har fått nya badrum. Tvättstugans ytskikt, både väggar och golv är omgjort och nytt. Till garaget har det installerats en ny garageport med nytt låssystem. Till husets entrédörr har en ny porttelefon installerats. För att klara de stora renoveringarna har föreningen tagit nya lån på 9 000 000 kr som har godkänts vid extra stämmor, den 2017-11-29 och 2018-01-22.

Alla lägenheter och affärslokaler har också under året fått fiber och leverans av bredband. Avgiften för bredbandet ligger som ett tillägg på månadsavgiften.

Renovering vintern/våren 2018

- VA-stammar utbyta i hela fastigheten i kök och badrum
- 19 lägenheter har fått nya badrum
- Fiber indragen i 20 lägenheter
- Ventilation åtgärdad i alla lägenheter med nya luftintag
- Nya elskåp i 19 lägenheter + ny el till badrum
- Armaturer utbyta i trapphuset till energisåla och bättre ljus
- Armaturer utomhus utbyta
- Ny ringklocka där det behövdes
- Brandvarnare i alla lägenheter
- Gården/garagetaket totalrenoverad. Järnbalkar renoverade och förstärkta, ny betong, nytt trägolv
- Garaget målat invändigt
- Ny säkrare garageport
- Fuktskadad vägg in mot trapphuset renoverad
- Tvättstugan renoverad med nytt golv, kakelväggar, ny el
- Asbest sanerad i källare och i ett av badrummen
- Ny porttelefoni
- Ny säkrare el indragen från gatan in till fastigheten
- Avlopp från garage ut till gatan, kontrollerat och godkänt
- Soprum uppfräschat + installerat utslagsvask för städfirman

- Hyreslokal (Redline) renoverad: fuktskadad vägg lagad, trasigt pentry ersatt med minikök, badrummet renoverat.
- Hyreslokal Njute: Toaletten åtgärdad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett arbete har påbörjats under 2019 och har fortsatt under 2020 för att undersöka möjligheten att bygga balkonger till lägenheterna som har fönster mot innergården. Bygglov har beviljats. Ny fjärrvärmecentral har installerats under året. I garaget har fyra laddplatser till elbilar installerats. Till installationen av elstolparna har föreningen fått ett statsbidrag beviljat av Naturvårdverket.

Inköpta inventarier:

Tvättmaskin 2014
Torkskåp 2015
Tvättmaskin 2016
Torktumlare 2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under året har 0 medlemmar tillträtt samt 0 medlemmar utträtt ur föreningen vid noll antal överlåtelse.

Vid 2020 års ingång hade 6 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning och vid årets slut var det 9 medlemmar som hade beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 272	1 327	951	1 166
Resultat efter finansiella poster	175	-502	-633	-172
Resultat exklusive avskrivningar	553	-124	-255	-3
Soliditet (%)	29,64	28,27	29,15	57,38
Fastighetslån kr/kvm	13 862	14 268	15 191	4 786
Årsavgifter kr/kvm	740	740	740	740

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 550 000	1 375 603	-1 435 052	-501 935	4 988 616
Disposition av föregående års resultat:		-411 038	-90 897	501 935	0
Årets resultat				175 255	175 255
Belopp vid årets utgång	5 550 000	964 565	-1 525 949	175 255	5 163 871

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 525 949
årets vinst	175 255
	-1 350 694

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	219 000
lanspråkstagande ur yttre fond	-31 355
i ny räkning överföres	-1 538 339
	-1 350 694

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 272 237	1 326 954
Övriga rörelseintäkter		29 370	16 683
Summa rörelseintäkter		1 301 607	1 343 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-462 605	-1 175 176
Övriga externa kostnader	4	-138 552	-179 564
Avskrivningar		-377 907	-377 907
Summa rörelsekostnader		-979 064	-1 732 647
Rörelseresultat		322 543	-389 010
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 288	-112 925
Summa finansiella poster		-147 288	-112 925
Resultat efter finansiella poster		175 255	-501 935
Årets resultat		175 255	-501 935

ll 7

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 788 130	10 038 193
Fastighetsförbättringar	6	6 565 355	6 693 199
Pågående nyanläggningar	7	334 017	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 687 502	16 731 392
Summa anläggningstillgångar		16 687 502	16 731 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	578 674	830 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 856	49 200
Summa kortfristiga fordringar		624 530	879 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		107 777	35 843
Summa kassa och bank		107 777	35 843
Summa omsättningstillgångar		732 307	915 351
SUMMA TILLGÅNGAR		17 419 809	17 646 743

4
fl

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 550 000	5 550 000
Fond för yttre underhåll		964 565	1 375 603
Summa bundet eget kapital		6 514 565	6 925 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 525 949	-1 435 052
Årets resultat		175 255	-501 935
Summa fritt eget kapital		-1 350 694	-1 936 987
Summa eget kapital		5 163 871	4 988 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	12 355 731
Summa långfristiga skulder		0	12 355 731
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 905 731	0
Leverantörsskulder		98 884	52 747
Skatteskulder		60 970	60 370
Övriga skulder		36 831	36 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	153 522	152 841
Summa kortfristiga skulder		12 255 938	302 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 419 809	17 646 743

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde den 31 december 2018 uppdelas i komponenterna: Stomme och grund 35%, Stomkompletteringar 20%, Värme, sanitet 12%, Fasad 7%, Yttertak 3%, El 8%, Ventilation 2%, Hissar 5%, Fönster 3%, Övrigt 5%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, med början den 1 januari 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Värme, sanitet	60 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Fönster	40 år
Övrigt	120 år
Fastighetsförbättringar	25 och 60 år
Markanläggning	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	640 488	640 488
Hyror lokaler	360 816	404 788
P-plats och garage	204 953	203 032
Kabel-TV och bredband	55 980	56 145
Avgifter för avfallshantering	10 000	22 500
	1 272 237	1 326 953

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		175 255	-501 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 907	377 907
Förändring skatteskuld/fordran		245	137 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		553 407	13 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 987	40 822
Förändring av kortfristiga fordringar		3 344	1 020 145
Förändring av leverantörsskulder		46 137	-21 415
Förändring av kortfristiga skulder		-3 911	43 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		603 964	1 096 116
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-334 017	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-334 017	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-450 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-800 000
Årets kassaflöde		-180 053	296 116
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		866 151	570 035
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		686 098	866 151

Handwritten signature or initials in blue ink.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 921 307	9 921 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 921 307	9 921 307
Ingående avskrivningar	-1 969 114	-1 719 051
Årets avskrivningar	-250 063	-250 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 219 177	-1 969 114
Redovisat värde mark	2 086 000	2 086 000
Utgående värde mark	2 086 000	2 086 000
Utgående redovisat värde	9 788 130	10 038 193

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 217 243	7 217 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 217 243	7 217 243
Ingående avskrivningar	-524 044	-396 200
Årets avskrivningar	-127 844	-127 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-651 888	-524 044
Utgående redovisat värde	6 565 355	6 693 199

Not 7 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Laddstolpar	334 017	0
	334 017	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	355	0
Avräkningskonto förvaltare	578 320	830 308
	578 675	830 308

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	20 192	19 621

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	16 665	19 199
Städkostnader	37 607	36 851
Hisskostnader	5 042	5 281
Besiktningkostnader	3 302	4 782
Reparationer	36 676	131 056
Hissreparationer	6 109	5 398
Planerat underhåll	31 355	630 038
Fastighetsel	26 962	27 259
Uppvärmning	169 390	180 129
Vatten och avlopp	24 582	25 131
Avfallshantering	28 173	33 938
Försäkringskostnader	21 457	21 126
Kabel-tv	16 256	16 026
Bredband	37 620	37 680
Förbrukningsmaterial	1 409	1 281
	462 605	1 175 175

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	32 830	32 830
Fastighetsavgift	28 140	27 540
Telefoni	689	394
Porto	1 855	1 284
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 754
Revisionsarvode	18 433	17 466
Ekonomisk förvaltning	46 156	42 508
Bankkostnader	3 571	7 022
Projektledning		10 034
Övriga poster	6 878	6 152
	138 552	148 984

Kabel-TV	4 080	4 064
Avtal värmecentral	0	3 740
Ekonomisk förvaltning	12 179	12 370
Bredband	9 405	9 405
	45 856	49 200

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	1,150	2021-02-01	4 000 000	4 000 000
Danske Bank	1,150	2021-02-01	4 000 000	4 000 000
Danske Bank	1,355	tre-månaders	3 905 731	4 355 731
			11 905 731	12 355 731

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 11 905 731 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 145 000	13 145 000
	13 145 000	13 145 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	517	658
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	2 476	1 266
Fjärrvärme	19 669	23 430
Avfallskostnader	2 858	5 484
Vatten- och avlopp	3 953	4 583
Fastighetsskötsel	1 373	1 373
Förutbetalda avgifter och hyror	86 221	97 051
Reparationer	22 458	4 997
	153 525	152 842

Stockholm 2021-04-12



Nina Glans
Ordförande



Zenita Cider



Pär Johnsson



Siv Gisgård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsaren 7, org.nr. 716421-3923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsaren 7 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kejsaren 7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

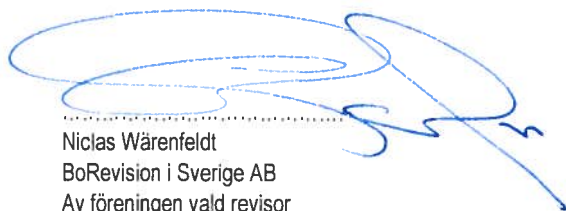
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/4-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

