



# Årsredovisning 2020

Brf Klostret 1

Org. 769607-6855

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Klostervägen 5–7, 182 76 Stocksund  
Brfklostret1@gmail.com

Föreningen har förvaltats år 2020 av Simpleko AB,  
org.nr 559108–7738

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se) [www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

gr  
AV  
C  
13  
M

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastigheter**, Hästen 3 och Klostret 3 i Danderyds kommun förvärvades 2010-06-07.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Klostervägen 5 och 7. Fastigheterna byggdes 1940 samt 1948 och har värdeår 1953 och 1978.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 313 kvm, varav 2 218 kvm utgör lägenhetsyta och 2 kvm lokalyta.

I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning  
20 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 41 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 outhyrd och 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstugor	2010
Stambyte	2010-2011
Parkeringsplatser	2011
Säkerhetsdörrar	2011
Utemöbler	2011
Takreovering	2016
Ommålning av trapphus	2016
Bergvärme	2017
OVK	2017
Vattenutkastare installerad	2017
Utemöbler till takterrass	2017
Fönsterbyte	2018
Nya portar	2018
Ombyggnation av garage till lägenheter	2020
Vattenutkastare installerad	2020

**Förvaltningsavtal** avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Simpleko AB. Ny förvaltare tillträder den 1 januari 2021 och är Nabo Group AB

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2001-10-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-11-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 54. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har 7 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN" and "LW".

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:

Amir Arsalani	ledamot/ordförand
Carl Kjellberg	ledamot/kassör
Moa Bengtsson	ledamot
Katrin Karlsson	ledamot/sekr.
Abtin Nouri	ledamot
Hanna Gelin	suppleant
Lia Kviberg	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson på Deloitte revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Anna Nilsson och Jessica Pettersson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt ombyggnationen av garage och råtor till tre lägenheter. Lägenheterna såldes framgångsrikt under första halvåret 2020. Likviderna från försäljningen sparas till framtida underhåll på fastigheten samt amorteringar på föreningens lån.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på ökade intäkter under 2020. Delvis har intäkterna ökat genom att styrelsen upptäckt att ett indextillägg missats att aviseras en lokalhyresgäst under 10 år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fastighetselen och den har under år 2020 minskat något sedan tidigare år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är investeringen i förvärv/ombyggnad av tre lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och någon kommande avgiftshöjning för 2021 är inte planerad.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Investering i cykelställ i cykelrum	8
Färdigställande av 3 lägenheter	3738
Plantering av äppelträd	6

### Planerat underhållsbehov

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Fasad-och balkongrenovering	2021-2022

gr

MB  
AN  
KK  
Cu

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 842 922	4 567 058	306 126	-8 658 280	178 170	42 235 995
Ökning insatskapital	2 167 080	4 032 920				6 200 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			136 542	-136 542		
Balanseras i ny räkning				178 170	-178 170	
Årets resultat					234 961	234 961
Belopp vid årets utgång	48 010 002	8 599 978	442 668	-8 616 652	234 961	48 670 956

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 257	2 120	2 133	2 124	2 038
Resultat efter finansiella poster, Kkr	235	178	-3 298	246	-3 452
Soliditet, %	64,3	60,4	60,4	65,2	64,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	766	764	764	764	754
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 289	12 989	13 209	11 593	11 610
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 284	22 232	22 232	22 232	22 232
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,03	0,81	1,25	1,74
Fastighetens belåningsgrad, % **	39	42	42	37	38

\* 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	-8 616 652
Årets resultat	234 961
	<hr/>
	-8 381 691
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	136 542
I ny räkning överföres	-8 518 233
	<hr/>
	-8 381 691

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.

g

AK  
C  
KM

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 253 116	2 105 267
Övriga rörelseintäkter		4 000	15 050
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 257 116</b>	<b>2 120 317</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-922 530	-996 245
Övriga externa kostnader	4	-257 896	-120 949
Personalkostnader	5	-62 164	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 183	-540 096
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 790 773</b>	<b>-1 718 400</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>466 343</b>	<b>401 917</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		57 406	55 652
Räntekostnader		-288 788	-279 399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 382</b>	<b>-223 747</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 961</b>	<b>178 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 961</b>	<b>178 170</b>

g

MD  
Kk  
Cu AL

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	67 075 192	63 862 036
Inventarier, verktyg och installationer	7	151 661	134 232
Pågående ombyggnationer	8	0	3 043 525
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 226 853</b>	<b>67 039 793</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 588 800	1 620 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 588 800</b>	<b>1 620 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 815 653</b>	<b>68 659 793</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		2 931	4 630
Övriga fordringar		46 046	35 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 585	42 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 562</b>	<b>82 149</b>
Kassa och bank		6 565 729	1 137 095
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 665 291</b>	<b>1 219 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 480 944</b>	<b>69 879 037</b>

g

AB  
KK  
C  
AK

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	56 609 980	50 409 980
Yttre fond	442 668	306 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>57 052 648</b>	<b>50 716 106</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad förlust	-8 616 653	-8 658 280
Årets resultat	234 961	178 170
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 381 692</b>	<b>-8 480 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>48 670 956</b>	<b>42 235 996</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	23 253 983	26 474 858
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 253 983</b>	<b>26 474 858</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 221 712	307 549
Leverantörsskulder	225	402 511
Övriga skulder	10 917	6 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 323 151	451 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 556 005</b>	<b>1 168 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>75 480 944</b>	<b>69 879 037</b>

gr

MB  
K  
Cu  
AN



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	466 343	401 917
Avskrivningar	548 183	540 096
Erhållen ränta mm	57 406	55 652
Erlagd ränta	-288 788	-279 399
Betald inkomstskatt	4 287	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>787 431</b>	<b>718 266</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-19 112	-2 752
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-402 286	315 888
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-126 643	58 592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>239 390</b>	<b>1 089 994</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-3 738 014	0
Förvärv av installationer	-40 754	-33 530
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-3 043 525
Långfristig fordran	31 200	31 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 747 568</b>	<b>-3 045 855</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 167 080	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 032 920	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	2 914 163	42 585
Amortering långfristiga lån	-306 712	-316 786
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 807 451</b>	<b>-274 201</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>5 428 634</b>	<b>-2 230 062</b>
Likvida medel vid årets början	1 137 095	3 367 157
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 565 729</b>	<b>1 137 095</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	100 år	1 %
	25 år	4 %
Installationer	25 år	4 %
Markanläggningar	20 år	5 %
Inventarier	5 år	20 %

#### 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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 626 249	1 576 176
	Hyresintäkter bostäder	116 115	103 440
	Hyresintäkter lokaler	121 333	51 700
	Hyresintäkter garage och p-pl	77 178	87 595
	Intäkter för el	143 298	109 414
	Intäkter för bredband	141 058	146 076
	Övriga intäkter	27 885	30 865
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 253 116	2 105 266

gr

AN

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	44 628	42 299
	Reparation och underhåll	53 276	47 001
	Fastighetsel	284 033	294 929
	Fjärrvärme	121 324	146 321
	Vatten	105 219	91 165
	Sophämtning	39 233	41 052
	Fastighetsförsäkring	32 819	32 015
	Bredband	119 992	143 716
	Fastighetsskatt/avgift	64 587	67 565
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	2 813
	Övriga driftkostnader	57 419	87 369
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>922 530</b>	<b>996 245</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Övr försäljningskostnader	115 611	0
	Revisionsarvode	18 188	16 500
	Kameral förvaltning	81 954	79 942
	Konsultarvoden	9 200	0
	Serviceavg till brf-organisati	10 830	0
	Övriga externa kostnader	22 113	24 507
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>257 896</b>	<b>120 949</b>
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	47 302	46 500
	Sociala Avgifter	14 862	14 610
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>62 164</b>	<b>61 110</b>

g

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	66 813 583	66 813 583
	Årets anskaffning	3 738 014	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 551 597	66 813 583
	Ingående avskrivningar	-2 951 547	-2 426 689
	Årets avskrivningar	-524 854	-524 858
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 476 405	-2 951 547
	Utgående redovisat värde	67 075 192	63 862 036
	Redovisat värde byggnader	43 427 516	40 197 556
	Redovisat värde markanläggningar	180 600	197 404
	Redovisat värde mark	23 467 076	23 467 076
	Summa redovisat värde	67 075 192	63 862 036
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	45 514 000 24 847 000	45 514 000 24 847 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	196 793	163 263
	Årets anskaffning	40 754	33 530
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 547	196 793
	Ingående avskrivningar	-62 561	-47 323
	Årets avskrivningar	-23 329	-15 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 886	-62 561
	Utgående redovisat värde	151 661	134 232
Not 8	Pågående ombyggnationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 043 525	0
	Pågående lägenhetsbygge	-3 043 525	3 043 525
	Summa pågående ombyggnationer	0	3 043 525
	Utgående redovisat värde	0	3 043 525
Not 9	Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 620 000	1 651 200
	Amorteringar	-31 200	-31 200
	Utgående redovisat värde	1 588 800	1 620 000

SR



## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	17 125	16 518
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	20 293
	Övriga förutbetalda kostnader	33 460	5 360
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 585</b>	<b>42 171</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	786 848	1 268 827
	Amortering efter 5 år	22 467 135	25 206 031
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 253 983</b>	<b>26 474 858</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2022-05-09	0,94	42 320	3 796 794
SBAB	2021-07-19	0,63		3 025 000
SBAB	2022-05-10	1,13		4 000 000
SBAB	2022-05-10	1,13		4 000 000
SBAB	2024-05-10	1,21	100 000	3 750 000
SBAB	2024-05-10	1,21	54 392	3 903 901
<b>Summa</b>			<b>196 712</b>	<b>26 475 695</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-196 712
Lån för villkorsändring under 2021				-3 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>23 253 983</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	18 234	18 445
	Upplupna driftkostnader	56 000	185 227
	Upplupen kostnad revision	14 000	13 750
	Upplupet arvode/soc.avgifter	62 030	62 030
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	172 887	171 776
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>323 151</b>	<b>451 228</b>

8

AS  
K  
C  
AN

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda Säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 187 500	27 187 500
Summa ställda säkerheter	27 187 500	27 187 500

### Not 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset (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 2021-04-26

  
Amir Arsalani  
Ordförande

  
Carl Kjellberg

  
Katrin Karlsson

  
Abtin Nouri

  
Moa Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5- 2021.

Deloitte AB

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klostret 1  
organisationsnummer 769607-6855

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 1 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, förfälskning, 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 Klostret 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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.

Östersund den 3 maj 2021

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor