



# Årsredovisning 2019

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 förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# 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 2 192 kvm, varav 2 108 kvm utgör lägenhetsyta och 84 kvm lokalyta. I föreningen finns 10 parkeringsplatser och 5 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

### Lägenhetsfördelning

17 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 38 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Efter årets utgång har tre nya lägenheter om 1 rum och kök färdigställt och 5 garageplatser ersatts med 5 nya parkeringsplatser.

Föreningen har 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
Takrenovering	2016
Ommålning av trapphus	2016
Bergvärme	2017
OVK	2017
Vattenutkastare installerad	2017
Utemöbler till takterrass	2017
Fönsterbyte	2018
Nya portar	2018

**Förvaltningsavtal** avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2001-10-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-09-19. 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 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 8 överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Amir Arsalani	ledamot/ordf.
Elin Moström	ledamot/kassör
Regina Lindstedt	ledamot/sekr.
Henri Knut	ledamot
Abtin Nouri	suppleant
Carl Kjellberg	suppleant

Till **revisor** har Jonas Lindgren på Deloitte Revisionsbyrå valts.

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

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15. 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 låtit bygga om garage och råytor till tre lägenheter. Dessa kommer under 2020 att säljas och föreningen kommer att använda likviderna från försäljningarna till framtida underhåll på fastigheten samt att amortera på föreningens lån.

Föreningens resultat för år 2019 är vinst. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på fönsterrenoveringen som genomfördes under 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fastighetselen och den har under år 2019 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 negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året betalt fakturor på 3 mkr avseende ombyggnation av lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ombyggnation av råytor garage till lägenheter (färdigställs början 2020)	3 300
Inredning av nytt cykelförråd och skapande av nya parkeringsplatser	
Utbyte av inkommande vattenledning	

### 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
Färdigställande av 3 lägenheter	2020
Fasadrenovering	2020-2021



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 842 922	4 567 058	204 084	-5 258 087	-3 298 151	42 057 826
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			102 042	-102 042		
Balanseras i ny räkning				-3 298 151	3 298 151	
Årets resultat					178 170	178 170
Belopp vid årets utgång	45 842 922	4 567 058	306 126	-8 658 280	178 170	42 235 996

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 120	2 133	2 124	2 038	1 986
Resultat efter finansiella poster, Kkr	178	-3 298	246	-3 452	-378
Soliditet, %	60,5	60,4	65,0	65,0	64,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	764	764	764	755	765
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 989	13 209	11 593	11 613	12 388
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 232	22 232	22 232	22 238	22 247
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	0,81	1,25	1,74	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	42	42	37	38	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	-8 658 280
Årets resultat	178 170
	<hr/>
	-8 480 110
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	136 542
I ny räkning överföres	-8 616 652
	<hr/>
	-8 480 110

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.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 105 267	2 132 832
Övriga rörelseintäkter		15 050	14 454
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 120 317</b>	<b>2 147 286</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-996 245	-4 662 890
Övriga externa kostnader	4	-120 949	-129 887
Personalkostnader	5	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 096	-372 973
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 718 400</b>	<b>-5 225 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 917</b>	<b>-3 078 260</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		55 652	53 024
Räntekostnader		-279 399	-272 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 747</b>	<b>-219 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>178 170</b>	<b>-3 298 151</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>178 170</b>	<b>-3 298 151</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	63 862 036	64 386 894
Inventarier, verktyg och installationer	7	134 232	115 940
Pågående ombyggnationer	8	3 043 525	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 039 793</b>	<b>64 502 834</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 620 000	1 651 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 620 000</b>	<b>1 651 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 659 793</b>	<b>66 154 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		4 630	0
Övriga fordringar		35 348	38 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 171	36 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 149</b>	<b>74 767</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 137 095</b>	<b>3 367 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 219 244</b>	<b>3 441 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 879 037</b>	<b>69 595 958</b>

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	50 409 980	50 409 980
Yttre fond	306 126	204 084
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 716 106</b>	<b>50 614 064</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad förlust	-8 658 280	-5 258 087
Årets resultat	178 170	-3 298 151
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 480 110</b>	<b>-8 556 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>42 235 996</b>	<b>42 057 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>	
Skulder till kreditinstitut	26 474 858	26 791 644
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 474 858</b>	<b>26 791 644</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	307 549	264 964
Leverantörsskulder	402 511	86 623
Aktuell skatteskuld	0	3 104
Övriga skulder	6 895	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 451 228	391 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 168 183</b>	<b>746 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 879 037</b>	<b>69 595 958</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	401 917	-3 078 260
Avskrivningar	540 096	372 973
Erhållen ränta mm	55 652	53 024
Erlagd ränta	-279 399	-272 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>718 266</b>	<b>-2 925 178</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	27 352
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 752	-1 070
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	315 888	6 549
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	58 592	43 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 089 994</b>	<b>-2 848 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av installationer	-33 530	-28 862
Förvärv av pågående nyanläggningar	-3 043 525	0
Långfristig fordran	31 200	31 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 045 855</b>	<b>2 338</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	3 300 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	42 585	0
Amortering långfristiga lån	-316 786	-148 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-274 201</b>	<b>3 151 060</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 230 062</b>	<b>304 564</b>
Likvida medel vid årets början	3 367 157	3 062 593
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 137 095</b>	<b>3 367 157</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *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.

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

#### *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 1 377 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter bostäder	1 576 176	1 576 176
	Hyresintäkter bostäder	103 440	91 440
	Hyresintäkter lokaler	51 700	54 000
	Hyresintäkter garage och p-pl	87 595	98 050
	Intäkter för el	109 414	136 361
	Intäkter för bredband	146 076	146 076
	Övriga intäkter	30 866	30 729
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 105 267</b>	<b>2 132 832</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Städ	42 299	50 570
	Reparation och underhåll	47 001	3 767 876
	Fastighetsel	294 929	298 066
	Fjärrvärme	146 321	164 565
	Vatten	91 165	88 847
	Sophämtning	41 052	37 912
	Fastighetsförsäkring	32 015	31 963
	Bredband	143 716	143 716
	Fastighetsskatt/avgift	67 565	57 620
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	2 813	0
	Övriga driftkostnader	87 369	21 755
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>996 245</b>	<b>4 662 890</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode	16 500	16 500
	Kameral förvaltning	79 942	79 525
	Serviceavg till brf-organisati	0	5 260
	Övriga externa kostnader	24 507	28 602
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>120 949</b>	<b>129 887</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	46 500	45 500
	Sociala Avgifter	14 610	14 296
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>61 110</b>	<b>59 796</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	66 813 583	66 813 583
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 813 583	66 813 583
	Ingående avskrivningar	-2 426 689	-2 063 865
	Årets avskrivningar	-524 858	-362 824
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 951 547	-2 426 689
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 862 036</b>	<b>64 386 894</b>
	Redovisat värde byggnader	40 197 556	40 705 610
	Redovisat värde markanläggningar	197 404	214 208
	Redovisat värde mark	23 467 076	23 467 076
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>63 862 036</b>	<b>64 386 894</b>
	<i><b>Taxeringsvärde</b></i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 514 000	34 014 000
	varav byggnader:	24 847 000	18 652 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	163 263	134 401
	Årets anskaffning	33 530	28 862
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 793</b>	<b>163 263</b>
	Ingående avskrivningar	-47 323	-37 174
	Årets avskrivningar	-15 238	-10 149
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 561</b>	<b>-47 323</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 232</b>	<b>115 940</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående ombyggnationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående lägenhetsbygge	3 043 525	0
	Summa pågående ombyggnationer	3 043 525	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 043 525</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 651 200	1 682 400
	Amorteringar	-31 200	-31 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 620 000	1 651 200
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 651 200</b>



## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	16 518	16 376
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	20 293	19 798
	Övriga förutbetalda kostnader	5 360	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 171</b>	<b>36 174</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	1 268 827	913 900
	Amortering efter 5 år	25 206 031	25 917 611
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 474 858</b>	<b>26 831 511</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-05-14	0,99	43 157	3 839 114
SBAB	2020-07-17	0,80	110 000	3 135 000
SBAB	2022-05-10	1,13	0	4 000 000
SBAB	2022-05-10	1,13	0	4 000 000
SBAB	2022-05-10	1,13	0	4 000 000
SBAB	2024-05-10	1,21	100 000	3 850 000
SBAB	2024-05-10	1,21	54 392	3 958 293
<b>Summa</b>			<b>307 549</b>	<b>26 782 407</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>307 549</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>26 474 858</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	18 445	14 198
	Upplupna driftkostnader	185 227	138 136
	Upplupen kostnad revision	13 750	14 750
	Upplupet arvode/soc.avgifter	62 030	59 796
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	171 776	164 917
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>451 228</b>	<b>391 797</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda Säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 187 500	27 187 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 187 500</b>	<b>27 187 500</b>

### Not 14 Händelser efter räkenskapsårets 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 2020-05-06



Amir Arsalani



Elin Moström



Regina Lindstedt



Henri Knut

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5- 2020.

Deloitte AB



Jonas Lindgren

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 uppger, 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 Klostret 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 19 maj 2020

Deloitte AB

Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor