



Årsredovisning 2019

Brf Kejsaren

Org nr 716416-7699

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

Hemsida: www.rbekonomi.se

M E
M
M

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

1980-03-17 förvärvades fastigheten Kejsaren i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus samt 1 hyreslokal på adress Svartensgatan 8 A och B. Fastigheten byggdes 1892.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1839 kvm, varav 1712 kvm utgör lägenhetsyta och 127 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal, hyresgästen är Kinglet Studios.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2004
Energideklaration	2008
Balkongbyggen	2008
Renovering stora gården	2013
Renovering bastu	2013
Renovering lilla gården	2014
OVK	2018

Fastighetsförvaltning. Föreningen har tecknat avtal med Driftia AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningen registrerades 1980-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-18. Styrelsens säte är i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 35 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 5 överlåtelse skett.

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

D17 ✓
11/11
14/11
E

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Salomonsson	ledamot/ordf.
Magnus Äppelryd	ledamot/sekr.
Annelie Sule	ledamot
Dino Mujkanovic	ledamot
Eva Atterberg	suppleant

Till **revisor** har föreningen valt:
Urban Johansson, auktoriserad revisor
We Audit Sweden AB och Lennart Lövstrand
internrevisor.

Valberedningen består av Ellen Jones och Ville Klemming.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. 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 avtal slutits med Hand Made Media där väggen mot Götgatan mot ersättning upplåts för fasadmålning under tre års tid. Avtalet förlängs automatiskt ett år i taget om det inte sägs upp tre månader innan utgångsdatum.

Fönsterrenoveringen delfinansierades med ett lån på 1 000 000 kr. Lånet amorteras på 30 år, vilket är den uppskattade tiden till nästa större fönsterrenovering. Under året har även sotning och brandskyddskontroll av eldstäderna genomförts. Kostnaden har dock vidarefakturerats till respektive medlem.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Den enskilt största kostnadsposten är fjärrvärmens och den har under år 2019 ökat jämfört med 2018.

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 däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	1 270
Takmålning	315
Igensättning av lanternin	50
Fiberinstallation	146

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 850 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	Kkr.
Ventilation	2020	50
Entréportar	2020	250
Yttre målningsarbeten	2020	50
Inre målningsarbeten	2020	500

DH ✓
KE
HÅ
MJD

Förändring Eget kapital

	Kapital- tillskott	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 310	1 688 000	17 665	918 143	-308 844	85 581
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				129 231	-129 231	
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning					85 581	-85 581
Årets resultat						-1 665 831
Belopp vid årets utgång	214 310	1 688 000	17 665	1 047 374	-352 494	-1 665 831

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 215	1 084	1 036	1 035	1 018
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 705	86	79	213	108
Soliditet, %	11,4	29,0	27,0	27,8	25,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	410	410	410	410	405
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 181	3 602	3 606	3 603	3 607
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	986	986	986	986	986
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,77	0,90	1,06	1,10	1,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	95,2	81,1	80,3	79,4	78,7

* 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	-352 494
Årets resultat	-1 665 831
	<hr/>
	-2 018 325
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	171 441
Ur yttre fond ianspråktagas	-1 218 815
I ny räkning överföres	-970 951
	<hr/>
	-2 018 325

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.

E
DM
M
M

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 215 709	1 084 023
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 215 709	1 084 023
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 572 945	-762 643
Övriga externa kostnader	4	-153 430	-95 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 650	-83 650
Summa rörelsens kostnader		-2 810 025	-942 167
Rörelseresultat		-1 594 316	141 856
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-71 517	-56 275
Summa finansiella poster		-71 515	-56 275
Resultat efter finansiella poster		-1 665 831	85 581
Årets resultat		-1 665 831	85 581

LE D11
MÅ
M/Bo

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 520 454	7 604 104
Summa materiella anläggningstillgångar		7 520 454	7 604 104
Summa anläggningstillgångar		7 520 454	7 604 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 465	2 138
Övriga fordringar		19 980	42 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 343	32 079
Summa kortfristiga fordringar		92 788	76 749
Kassa och bank		747 025	1 330 062
Summa omsättningstillgångar		839 813	1 406 811
SUMMA TILLGÅNGAR		8 360 267	9 010 915

LE DM
mi
H
S.

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 919 975	1 919 975
Yttre fond	1 047 374	918 143
Summa bundet eget kapital	2 967 349	2 838 118
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-352 494	-308 844
Årets resultat	-1 665 831	85 581
Summa fritt eget kapital	-2 018 325	-223 263
Summa eget kapital	949 024	2 614 855
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 124 550	6 166 220
Summa långfristiga skulder	7 124 550	6 166 220
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	33 336	0
Leverantörsskulder	144 682	48 156
Skatteskulder	10 385	3 803
Övriga skulder	-5 862	9 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 152	168 353
Summa kortfristiga skulder	286 693	229 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 360 267	9 010 915

Not

7

8

LE DH
NA M A

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 594 316	141 856
Avskrivningar	83 650	83 650
Erhållen ränta mm	2	0
Erlagd ränta	-71 517	-56 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 582 181	169 231
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-32 327	13 092
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 288	126 650
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	96 526	-17 056
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-73 009	8 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 574 703	300 032
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	1 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-8 334	-2 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	991 666	-2 718
Förändring av likvida medel	-583 037	297 314
Likvida medel vid årets början	1 330 062	1 032 748
Likvida medel vid årets slut	747 025	1 330 062

le ✓
100 P.D.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Byggnader	1%	100 år
Fastighetsförbättringar	1%	100 år
Markanläggningar	3%	30 år

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 bokföringämndens 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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Klassificering lån

Styrelsen bedömer att lånen som förfaller under 2020 uppgående 7 124 550 kr är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

LE DL
Må M So

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	701 604	701 604
	Hyresintäkt lokaler	341 350	332 826
	Övriga intäkter	172 755	49 593
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 215 709	1 084 023
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	5 145	5 071
	Städ	33 201	29 391
	Reparation och underhåll	1 849 210	137 932
	El	40 298	41 733
	Fjärrvärme	327 859	319 393
	Vatten o avlopp	32 472	32 085
	Sophämtning	41 461	37 377
	Kabel-tv	39 421	39 011
	Fastighetsförsäkring	46 646	44 400
	Fastighetsskatt	66 518	58 858
	Övriga driftskostnader	90 714	17 392
	Summa driftkostnader	2 572 945	762 643
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	55 128	55 013
	Revisionsarvode	12 062	16 205
	Konsultarvoden	34 357	8 177
	Porto	188	148
	Kostnader vid styrelse/medlemsmöten	18 643	4 345
	Avgift till brf-organisation	9 504	5 069
	Inkassokostnader	78	271
	Övriga externa kostnader	23 470	6 646
	Summa övriga externa kostnader	153 430	95 874

DJK
K
K

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 652 718	8 652 718
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 652 718	8 652 718
	Ingående avskrivningar	-1 048 614	-964 964
	Årets avskrivningar	-83 650	-83 650
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 132 264	-1 048 614
	Utgående redovisat värde	7 520 454	7 604 104
	Redovisat värde byggnader	6 128 688	6 200 716
	Redovisat värde markanläggningar	290 896	302 518
	Redovisat värde mark	1 100 870	1 100 870
	Summa redovisat värde	7 520 454	7 604 104

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 147 000	43 077 000
varav byggnader:	18 384 000	15 953 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	7 832	7 358
	Förutbetald avgift kabel tv	10 209	9 964
	Ekonomisk förvaltning	14 283	13 935
	Övriga förutbetalda kostnader	6 019	822
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 343	32 079

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	133 344	0
	Amortering efter 5 år	6 991 206	6 166 220
	Summa långfristiga skulder	7 124 550	6 166 220

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	Rörligt	1,25		1 100 000
Swedbank	Rörligt	1,25		3 350 000
Stadshypotek	2020-04-30	0,70		516 220
Stadshypotek	2020-07-06	0,70		600 000
Stadshypotek	2020-07-06	0,70		600 000
Stadshypotek	2020-08-15	0,568	33 336	991 666
Summa			33 336	7 157 886
Avgår kortfristig del				33 336
Summa långfristiga skulder				7 124 550

LE
DH
M
P

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	69 897	102 353
	Upplupna räntekostnader	3 576	2 974
	Upplupna kostnader fjärrvärme	0	45 141
	Övriga upplupna kostnader	30 679	17 885
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 152	168 353

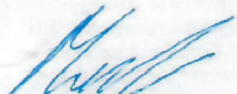
Övriga noter

Not 9	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 322 000	6 322 000
	Summa ställda säkerheter	7 322 000	6 322 000


Not 10 Händelser efter räkenskapsårets utgång

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.

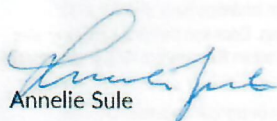
Stockholm 2020-05-05



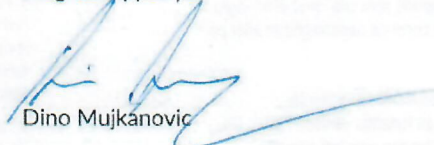
Marcus Salomonsson



Magnus Äppelryd

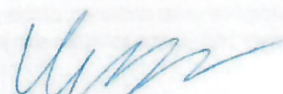


Annelie Sule

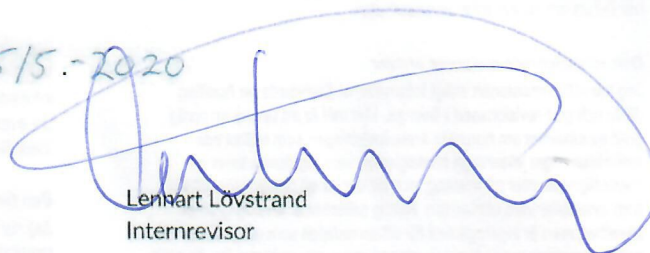


Dino Mujkanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5.-2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Lennart Lövstrand
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsaren
Orgnr: 716416-7699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsaren för år 2019.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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. 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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.

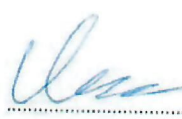
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 / 5 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Lennart Lövstrand
Av föreningen vald revisor