

Årsredovisning 2020

Brf Kapellgärdet 1

Org nr 769614-5726



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 Kapellgärdet 1, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 april 2007 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 1:6 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 107 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 947 m². Föreningen disponerar 91 parkeringsplatser varav 71 i garage och 20 i carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Teknisk Förvaltning AB om teknisk förvaltning.

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 683 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Magnus Ohlin	Ledamot	Ordförande
Ingegerd Palmér	Ledamot	
Ove Hansson	Ledamot	
Mathias Bjarme	Ledamot	
Björn Berglund	Ledamot	
Brage Dankel	Ledamot	
Robin Pantzar	Ledamot	
Awring Koyi	Ledamot	
Fredrik Lindgren	Ledamot	avgått under 2020

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

Styrelsen har under året hållit 10 (11) st protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen haft en extra föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Uppsala.

Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie
Feiff Revision AB	Suppleant

Valberedning

Roger Bergman	Sammanställande
---------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljning av föreningens ekonomi, avtal, underleverantörer och kostnader sker löpande. Fastighetsförvaltningen sköts av Fastum, liksom en del av rutinerna vid lägenhetsöverlåtelser. Ffeiff Revision och Redovisning är revisorer. Budgeten för 2021 har antagits med oförändrad hyra.

Styrelsen har hanterat ett stort antal sedvanliga ärenden avseende överlåtelser och uthyrningar, parkeringsplatser, löpande reparationer och underhåll, ventilation, värme, stamspolning, garantikrav mot JM, brandbesiktning, energikartläggning, underhållsplan, radonmätning, garagestädning, planteringar, skyltning, rensning och städning av förrådsgångar, soprum med sopsortering och soptömning samt hantering av komposterbart avfall och grovsopor, störningar, hemsida, GDPR, fastighetens säkerhet i form av grindar till innergård, brytskydd på dörrar, övervakningskameror, grannsamverkan, regler för ombyggnad och reparationer av lägenheter, ändringar i stadgar, m.m.

Extra föreningsstämma har hållits för beslut om ändrade stadgar.

Utredningar har gjorts avseende gemensamt elavtal, installation av laddstolpar samt installation av solpaneler.

Medlemsinformation

Föreningen hade 171 (178) medlemmar vid årets slut.

Under året har 10 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 879	6 789	6 719	6 723
Resultat efter finansiella poster	153	84	-330	-210
Soliditet (%)	68	67	67	66
Årets resultat exkl avskr, kr	2 148	2 058	1 592	1 708
Fastighetslån/kvm, kr	9 207	9 374	9 709	9 869
Årsavgifter/kvm, kr	683	683	683	683

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelser avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 253 000	84 357 000	1 722 681	-1 849 738	83 936	176 566 879
Disposition av föregående års resultat			-38 987	122 923	-83 936	0
Årets resultat					152 658	152 658
Belopp vid årets utgång	92 253 000	84 357 000	1 683 694	-1 726 815	152 658	176 719 537

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 726 815
årets vinst	152 658
	-1 574 157

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	223 675
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-368 703
i ny räkning överföres	-1 429 129
	-1 574 157

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	6 879 017	6 788 592
Övriga rörelseintäkter		21 471	67 518
Summa rörelseintäkter		6 900 488	6 856 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 122 885	-3 237 816
Övriga externa kostnader	4	-378 136	-419 387
Personalkostnader	5	-196 740	-128 960
Avskrivningar		-1 995 775	-1 974 302
Summa rörelsekostnader		-5 693 536	-5 760 465
Rörelseresultat		1 206 952	1 095 645
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 054 294	-1 011 709
Summa finansiella poster		-1 054 294	-1 011 709
Resultat efter finansiella poster		152 658	83 936
Årets resultat		152 658	83 936

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	253 788 575	255 706 627
Inventarier, verktyg och installationer	7	259 714	220 312
Summa materiella anläggningstillgångar		254 048 289	255 926 939
Summa anläggningstillgångar		254 048 289	255 926 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 088
Övriga fordringar	8	2 953 391	2 341 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	199 547	153 116
Summa kortfristiga fordringar		3 152 938	2 497 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 500 000	3 500 000
Summa kassa och bank		3 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 652 938	5 997 228
SUMMA TILLGÅNGAR		260 701 227	261 924 167

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 610 000	176 610 000
Fond för yttre underhåll		1 683 694	1 722 681
Summa bundet eget kapital		178 293 694	178 332 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 726 815	-1 849 738
Årets resultat		152 658	83 936
Summa fritt eget kapital		-1 574 157	-1 765 802
Summa eget kapital		176 719 537	176 566 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	80 873 431	82 371 431
Summa långfristiga skulder		80 873 431	82 371 431
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 498 000	1 498 000
Leverantörsskulder		280 775	277 410
Skatteskulder		357 682	275 415
Övriga skulder		2 760	38 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	969 042	896 303
Summa kortfristiga skulder		3 108 259	2 985 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 701 227	261 924 167

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	152 658	83 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 995 775	1 974 302
Förändring av skatteskuld/fordran	281 573	-71 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 430 006	1 986 502

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 088	27 226
Förändring av kortfristiga fordringar	-47 081	191 039
Förändring av leverantörsskulder	3 364	-76 048
Förändring av kortfristiga skulder	36 771	45 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 426 148	2 174 258

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-117 125	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	373 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 125	373 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 498 000	-2 998 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 498 000	-2 998 000

Årets kassaflöde

811 023 **-450 742**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 394 844	5 845 586
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 205 867	5 394 844

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 111 164	6 110 964
P-plats och garage	766 953	677 028
Elavgifter	900	600
	6 879 017	6 788 592

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	157 337	156 357
Städkostnader	167 801	161 525
Snöröjning/sandning	2 688	5 268
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 469
Serviceavtal	47 821	22 140
Hisskostnader	186 605	184 864
Besiktningsskostnader	0	12 402
Inköp av parkeringstjänster	0	20 591
Reparationer	112 507	420 193
Hissreparationer	60 819	13 866
Trädgård och utemiljö	8 975	6 416
Planerat underhåll	368 703	262 662
Fastighetsel	124 453	147 002
Uppvärmning	964 577	995 085
Vatten och avlopp	314 692	252 567
Avfallshantering	196 262	194 595
Försäkringskostnader	99 512	94 429
Bredband	275 045	274 734
Myndighetskrav	2 300	0
Förbrukningsinventarier	5 156	3 949
Förbrukningsmaterial	27 632	1 703
	3 122 885	3 237 817

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	28 720	28 720
Fastighetsavgift	152 903	147 339
Telefoni	7 001	2 753
Hemsida	645	501
Porto	6 692	6 610
Föreningsgemensamma kostnader	8 972	4 256
Revisionsarvode	15 063	13 200
Ekonomisk förvaltning	92 000	87 049
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	60 660
Juridisk konsultation	6 566	37 400
Underhållsplan	47 500	0
Upprättande av energidekl	0	5 000
Övriga externa tjänster	0	14 556
Övriga poster	10 074	9 344
	378 136	419 388

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	159 997	100 000
Sociala avgifter	36 743	28 960
	196 740	128 960

Faktiskt utbetalade arvoden för året uppgår till 120 000 kr, enligt stämmobeslut. En omläggning av peridosering har skett 2020, där av högre utfall.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Ingående avskrivningar	-12 622 873	-10 704 821
Årets avskrivningar	-1 918 052	-1 918 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 540 925	-12 622 873
Redovisat värde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående värde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	253 788 575	255 706 627
Taxeringsvärden byggnader	148 872 000	148 872 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	222 872 000	222 872 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 250	281 250
Inköp kameror, 8 st	117 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 375	281 250
Ingående avskrivningar	-60 938	-4 688
Årets avskrivningar	-77 723	-56 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 661	-60 938
Utgående redovisat värde	259 714	220 312

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	246 874	446 180
Uppsala Vatten	650	0
Avräkningskonto förvaltare	2 705 867	1 894 844
	2 953 391	2 341 024

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	34 018	31 476
Renhållningskostnader	40 014	28 898
Vatten	27 498	0
Bredband	22 497	22 888
Ekonomisk förvaltning	26 025	25 173
Fastighetsskötsel	37 000	36 656
Nyckelhantering	2 500	8 025
Svenska störningsjouren	2 135	0
Bostadsrätterna	7 860	0
	199 547	153 116

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,63	2022-01-24	22 120 000	22 670 000
Nordea	1,70	2023-03-20	26 878 439	27 298 439
Nordea	1,02	2022-03-16	11 183 000	11 341 000
Nordea	1,02	2022-03-16	22 189 992	22 559 992
			82 371 431	83 869 431
Kortfristig del av långfristig skuld			1 498 000	1 498 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	53 342	54 475
Styrelsearvoden	120 000	80 000
Sociala avgifter	37 704	25 136
Revision	14 000	13 000
Fastighetsel	14 086	14 180
Fjärrvärme	124 461	132 684
Städ	0	14 500
Övriga upplupna kostnader	1 740	0
Snöröjning	2 688	0
Förutbetalda avgifter och hyror	601 022	562 328
	969 043	896 303

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	94 890 000	94 890 000
	94 890 000	94 890 000

Uppsala 28/4 2021



Magnus Ohlin



Ove Hansson



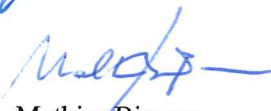
Ingegerd Palmér



Awring Koyi



Björn Berglund



Mathias Bjarme



Robin Pantzar



Brage Dankel

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/5 2021
Feiff Revision AB



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapellgärdet 1

Org.nr 769614-5726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapellgärdet 1 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kapellgårdet 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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 överträdelser 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 2021-05-10



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor