

Årsredovisning för  
**Brf Cepheus**  
716417-9199

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cepheus, 716417-9199, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ingmar Lönngrén	Ordförande
Eva von Oelreich	Ledamot
Hanaa Filali-Amil	Ledamot
Carl-Gustav Unckel	Ledamot
Jörgen Öberg	Suppleant
Pontus Wallberg	Suppleant

### Revisorer

Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå                      Huvudansvarig revisor

### Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 11 maj 2023.  
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige och Fastighetsägarna Stockholm.  
Arvoden har utgått till styrelsen med ett (1) basbelopp och till medlemsrevisorn med 4000 kr.

### Medlemmar

Medlemmar i föreningen är 92 st.  
Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året fyra överlåtelser skett. Fyra (4) lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

### Förvaltningen

VIND Redovisning AB (f.d. Ekonomiservice i Norrtälje AB) har skött kameral förvaltning.  
Konsult Sven Malm, Vaxholm, har anlitats för viss teknisk förvaltning.  
Åkerlunds Fastighetsservice AB har svarat för fastighetsskötsel.  
PB Mark och Miljö har stått för innergårdens skötsel och underhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Verksamhetsberättelse för brf Cepheus för verksamhetsåret 2023**

Styrelsen hade under året tretton (13) sammanträden, varav ett per capsulam.

Strax före årsskiftet 2022-23 meddelade Statens fastighetsverk att fastigheterna Cepheus 2 och 3 med tillhörande mark, som brf Cepheus arrenderar en stor del av, hade förvärvats av Magna Fastigheter HB, d.v.s. Svenska Akademien.

Nyttjanderättsavtalet mellan brf Cepheus och Statens Fastighetsverk hade dessförinnan förlängts till och med 31 oktober 2027 för att underlätta en flexibel övergång till ny ägare. Brf Cepheus ansökan till Länsstyrelsen i Stockholms län om byggnadsminnesförklaring är ännu vilande, eftersom ett krav är att alla fastighetsägare runt innergården stödjer ansökan och fastighetsbolaget Stockholmia ännu inte är beredd att stödja ansökan.

Styrelsen färdigställde ett förslag till nyttjanderättsavtal för att kunna erbjuda andra fastigheter i kvarteret tillträde till innergården och att då också bidra till kostnaderna för skötsel och tillsyn av innergården.

Förrådskontrakt infördes för medlemmar och lokalhyresgäster och uthyrning till externa avslutades.

I april amorterades 1,21 mkr på föreningens lån p.g.a. god likviditet och för att minska räntekostnader, varefter 4 mkr i lån kvarstår.

I april förlängdes distributionsavtalet för bredband, tv och telefoni med Tele 2 t.o.m. 31 mars 2026.

#### *Underhåll:*

Trapphusen i föreningen inventerades och behoven av ommålning av entreer resp hela trapphus har prioriterats inför ommålning som planeras till 2024.

Låssystemet lades om med syfte att effektivisera och öka låssäkerheten och föreningen tog över ansvaret från Låssnabben för administration av låsbrickor och nycklar. Byte av nycklar och låsbrickor skedde successivt under året med start vid årsmötet 2023. För att administrera låssystemet och hanteringen av låsbrickor och nycklar inköptes en pc till brf Cepheus kontor.

I stället för portnycklar uppgraderades det elektriska systemet för öppning av portar med låsbrickor genom förlängd batteritid från 3 till 10 år. Låssystemets elektronik krävde omfattande reparation och nya kretskort för att förhindra framtida avbrott.

Ny dörr till soprummet på Kindstugatan 14 färdigställdes, ventilation installerades och gallervägg sattes upp för att dela rummet i två delar, en för brf Cepheus och en för restaurang Texas Longhorn som hyr soprummet från 1 juli 2023.

Utsortering av matavfall infördes 2023 och matavfallskärl var på plats vid halvårsskiftet. Soprum på Kindstugatan 18 och Svartmangatan 9-11 sades upp och boende där anvisades annat soprum för restavfall.

I mars genomfördes stamspolning av GR avloppsrensning.

Föreningens städare, Victor Garrido Corrales, dog i augusti och under hösten städade städfirma RekoRent sporadiskt, medan offerter togs in för upphandling av ny städfirma.

En ny grill inköptes till gården.

I samband med invigningen av granen på innergården inbjöds medlemmarna som förra året på några medlemmars initiativ till adventsmingel.

En vattenskada på Kindstugatan 18 åtgärdades.

Bokningstavla till tvättstugan beställdes inför montering 2024.

Placering av postfack fastställdes och installation sker efter ommålning av entreerna 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 913 730	4 544 662	4 493 952	4 320 068
Resultat efter finansiella poster	1 517 197	348 427	187 686	74 156
Soliditet, %	59	48	33	32
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	748	-	-	-
Skuldsättning per kvm	950	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	1 192	-	-	-
Sparande per kvm	430	-	-	-
Räntekänslighet	2	-	-	-
Energikostnad per kvm	208	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	48	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	B.A Danelii fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 422 647	7 839 292	5 450	3 487 723	-11 626 349
Avsättning yttre fond				322 800	-322 800
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat					1 517 196
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 422 647</b>	<b>7 839 292</b>	<b>5 450</b>	<b>3 810 523</b>	<b>-10 431 953</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -10 431 953, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-11 949 149
Årets resultat	1 517 196
Totalt	-10 431 953
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	322 800
Balanseras i ny räkning	-10 754 753
Summa	-10 431 953

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 913 730	4 544 662
Övriga rörelseintäkter	3	84 899	67 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 998 629</b>	<b>4 612 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 601 689	-3 379 163
Övriga externa kostnader		-355 170	-388 950
Personalkostnader		-61 465	-69 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 393	-326 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 339 717</b>	<b>-4 164 117</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 658 912</b>	<b>448 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	39 964	2 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-181 679	-101 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 715</b>	<b>-99 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 517 197</b>	<b>348 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 517 197</b>	<b>348 427</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	9 996 310	10 312 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	5 308
Summa materiella anläggningstillgångar		9 996 310	10 317 702
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 999 810</b>	<b>10 321 202</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		19 505	612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 700	78 594
Summa kortfristiga fordringar		25 205	79 206
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 906 320	2 460 795
Summa kassa och bank		2 906 320	2 460 795
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 931 525</b>	<b>2 540 001</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 931 335</b>	<b>12 861 203</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
BA Danellii fond		5 450	5 450
Fond för yttre underhåll		3 810 523	3 487 723
Summa bundet eget kapital		18 077 912	17 755 112
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 949 149	-11 974 776
Årets resultat		1 517 197	348 427
Summa fritt eget kapital		-10 431 952	-11 626 349
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 645 960</b>	<b>6 128 763</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	5 210 000
Övriga skulder		207 309	276 309
Summa långfristiga skulder		207 309	5 486 309
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	-
Leverantörsskulder		309 811	268 954
Skatteskulder		71 178	47 593
Övriga skulder		259 712	173 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	437 365	756 059
Summa kortfristiga skulder		5 078 066	1 246 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 931 335</b>	<b>12 861 203</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 517 197	348 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	321 393	326 703
	1 838 590	675 130
Betald skatt	23 585	2 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 862 175</b>	<b>677 665</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	54 001	60 613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-260 651	236 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 655 525</b>	<b>974 753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 210 000	-5 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 210 000</b>	<b>-5 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>445 525</b>	<b>-4 125 247</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 460 795</b>	<b>6 586 042</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 906 320</b>	<b>2 460 795</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stamreovering	40
-Byggnadsinventarier	20
-Maskiner och inventarier	5

### Definition av nyckeltal

#### *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*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

#### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### *Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 482 988	2 466 832
Årsavgifter lokaler och övriga objekt	6 596	-
Hyror bostäder	126 175	115 665
Hyror lokaler moms fria	276 834	182 908
Hyror lokaler momspliktiga	1 897 659	1 694 411
Övriga intäkter	123 478	84 846
<b>Summa</b>	<b>4 913 730</b>	<b>4 544 662</b>

I årsavgifter ingår fjärrvärme, kall-/ varmvatten, bredband och kabel-TV.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Markupplåtelse	46 567	43 472
Pantsättning/överlåtelse/andrahandsuthyrning	4 131	24 091
Elstöd för 20211001-20220930	24 917	
Övrigt	9 284	
<b>Summa</b>	<b>84 899</b>	<b>67 563</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader	1 293 898	1 383 147
Reparationer och underhåll	938 151	1 631 635
Fastighetsskatt	369 640	364 380
<b>Summa</b>	<b>2 601 689</b>	<b>3 379 162</b>

## Not 5 Ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	39 964	2 048
<b>Summa</b>	<b>39 964</b>	<b>2 048</b>

## Not 6 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	179 534	100 072
Övrigt	2 145	1 657
<b>Summa</b>	<b>181 679</b>	<b>101 729</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 450 828	20 450 828
	<u>20 450 828</u>	<u>20 450 828</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 138 434	-9 822 350
-Årets avskrivning enligt plan	-316 084	-316 084
	<u>-10 454 518</u>	<u>-10 138 434</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 996 310</b>	<b>10 312 394</b>
Taxeringsvärde byggnad	52 400 000	52 400 000
Taxeringsvärde mark	144 600 000	144 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>197 000 000</b>	<b>197 000 000</b>

## Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	346 277	346 277
Vid årets slut	<u>346 277</u>	<u>346 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-340 969	-330 350
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-5 308	-10 619
Vid årets slut	<u>-346 277</u>	<u>-340 969</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>5 308</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	5 700	-
Försäkring	-	46 249
Kabel TV	-	31 226
Larm/Telia	-	1 119
Medlemskap Bostadsrätterna	-	-
Snöskottning	-	-
Arrende	-	-
	<u>5 700</u>	<u>78 594</u>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas/ändra räntenivå inom ett år från balansdagen	4 000 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	-
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-

4 000 000

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800	10 859 800

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottshyror	342 159	424 421
Övriga interimsskulder	95 207	331 638
	<b>437 366</b>	<b>756 059</b>

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingmar Lönngrén  
Styrelseordförande

Eva von Oelreich  
Styrelseledamot

Hanaa Filali-Amil  
Styrelseledamot

Carl-Gustav Unckel  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Cepheus

Org.nr 716417-9199

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cepheus för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 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.

### *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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cepheus för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift den 26 mars 2024

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende