

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org.nr 716417-9199

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Tilläggsupplysningar	8 - 11

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, föreningens 39:e verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ingmar Lönngren	Ordförande
Eva von Oelreich	Ledamot
Marcus Rosmalm	Ledamot
Hanaa Filali-Amil	Ledamot
Jörgen Öberg	Suppleant
Pontus Wallberg	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 20 maj 2021.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige och Fastighetsägarna Stockholm.

Arvoden har utgått till styrelsen med ett (1) basbelopp och till medlemsrevisorn med 4 000:-.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 88 st.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har det under året varit en försäljning. Föreningen upplåter med hyresrätt

1 lägenhet och 13 lokaler med hyresrätt. Ytterligare 4 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Tillfällig andrahandsuthyrning har godkänts för en (1) bostadsrätt och en (1) lokal.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB har skött kameral och ekonomisk förvaltning. Konsult Sven Malm har anlitats för viss teknisk förvaltning.

PB Mark & Miljö AB har stått för innergårdens skötsel och underhåll.

Åkerlunds Fastighetsservice AB har svarat för fastighetsskötseln.

Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB finns för jourtjänst under kvällar och helger.

Verksamhetsberättelse för brf Cepheus för verksamhetsåret 2021 (Detta är längre text än vanligt pga frågor och pandemin)

Under året har 13 protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Innergården:

Styrelsens förhandlingar med Statens Fastighetsverk med anledning av försäljning av dess fastigheter mot Svartmangatan fortsatte. I augusti meddelade SFV att deltagande i gemensamhetsanläggning inte är aktuellt för deras del utan att de istället kommer att föreslå oss en förlängning av nuvarande arrendeavtal av del av innergården.

Då fastigheten inte kunde avyttras 2021 under coronaepidemin beslöt regeringen i slutet av 2021 att godkänna försäljning av fastigheterna under 2022-2023. Under året genomförde Stockholms Stadsmuseum en inventering av Cepheus innergård i tre etapper (vår, sommar, höst).

I november presenterade museet sin rapport med kunskapsunderlag och kulturhistorisk värdering. Den har överlämnats till

Länsstyrelsen i Stockholms län och finns nu också tillgänglig för nedladdning på Digitala Stadsmuseet.

En mening ur rapporten sammanfattar slutsatsen:

"Som trädgårdsanläggning präglad av den modernistiska trädgårdskonsten inlemmad i en moderniserad historisk stadsväv med medeltida tidsdjup är anläggningen närmast unik, såväl i nationell som internationell kontext. Som en av stadens mest välbevarade trädgårdsanläggningar från sent 1930-tal är den oersättlig." Vi kommer att ha nytta av detta kunskapsunderlag både vad gäller historik och analys och i fortsatta samtal under 2022 med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om en eventuell byggnadsminnesförklaring.

Förvaltningen (forts)

Förvaltningsutveckling

Styrelsen har inlett en successiv översyn av föreningens avtal. Under 2021 trädde ett nytt avtal med förbättrade villkor i kraft med Com Hem. Avtalet avser bredband, telefoni och TV, systemdrift och service. Com Hem har nu gått ihop med Tele2.

Savills omförhandlade inför årsskiftet 2020-21 förvaltningsavtalet med brf Cepheus med ny betalningsmodell för alla kunder och skötte till årets slut såväl administrativ som viss teknisk förvaltning, kompletterad av en av brf Cepheus anlitad teknisk konsult, Sven Malm. Styrelsen valde att inventera och analysera andra förvaltningsmodeller och ingick under hösten ett förvaltningsavtal med Ekonomikonsult i Norrtälje AB.

Ekonomikonsult i Norrtälje AB är SRF-auktoriserad redovisningskonsult och specialiserad på bostadsrättsföreningar. Avtalet började gälla den 1 januari 2022. Brf Cepheus lån hos Swedbank omförhandlades nedåt, vilket framgår av årsredovisningen.

Från 1 juli 2021 började den stadgeenliga avgiften för andrahandsuthyrning tas ut och införs successivt också för överlåtelse och pantsättning.

Underhåll och reparationer inklusive åtgärder efter myndighetskontroller

Inventering av eldstäder, brandskyddskontroll och sotning genomfördes under året. Kontrollen identifierade behov av ökat takskydd för sotning och takarbetena slutfördes i slutet av 2021.

För renovering (reparation, omputsning och ommålning) av flera fasader anlätades Stockholm Fasad & Konsult.

Renovering och ommålning av portiken mot Köpmangatan 11 genomfördes.

Renovering och ommålning av västra delen av den gula gårdsfasaden Kindstugatan 10-12 genomfördes.

Renovering och ommålning av den koboltblå gårdsfasaden Kindstugatan 14 inleddes under senvåren. På grund av svårigheter att få fram rätt valör av ultramarin, anlätades byggnadsantikvarie Laserna för utredning och gårdsfasaden kommer att färdigställas efter godkänd provmålning våren 2022.

Renovering av fontänen på innergården genomfördes.

Efter inbrottsförsök installerades brytskydd på portar mot innergården, där sådana saknades.

Översyn av låssystemet inleddes.

Inventeringen av källar- och vindsförråd slutfördes och ett fåtal förråd finns för förhyring.

På grund av pandemin har visst underhåll och åtgärder på grund av senaste OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skjutits fram till 2022.

Vattenläckage på tak Kindstugatan 8 och vattenläcka Svartmangatan 11 har åtgärdats.

Därutöver har mindre reparations- och underhållsarbeten utförts.

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Även under 2021 var besöksnäringen satt på sparlåga i Gamla stan på grund av coronapandemin och butiker och restaurangen inom brf Cepheus hade stängt eller reducerad verksamhet under större delen av året. Styrelsen valde att inte göra villkorsändringar eller andra omförhandlingar av hyresavtal utöver redan igångsatta för att undvika ytterligare påfrestningar för lokalhyresgästerna.

Detta innebär minskade hyresintäkter på flerårssikt för brf Cepheus men gjorde också att ingen verksamhet tvangs stänga för gott.

Wiklands Boklåda upphörde med sin verksamhet under året och ersattes av Svenningssonsskans Boklåda AB, ett antikvariat med kvalitetslitteratur för vuxna och barn, bokcirklar och andra litterära evenemang.

Taxeringsvärde för fastigheten är 142 600 000 kronor varav 121 000 000 kronor avser bostäder och 21 600 000 kronor avser lokaler.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	År 2021	År 2020	År 2019	År 2018
Totala intäkter	4 537	4 364	4 402	4 244
Resultat efter finansiella poster	187,7	74,1	0,8	0
Soliditet (%)	33,3%	32,3%	31,9%	34,9%

Förändring i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>				<i>Fritt eget kapital</i>
	Inbetalda insater	Upplåtelse-avgift	B.A Danelii fond	Fond för reparationer	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	6 422 647	7 839 292	5 450	2 842 123	-11 516 862
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	0
Förändring under året	0	0	-	0	0
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800
Årets resultat	-	-	-	-	187 686
Eget kapital 2020-12-31	6 422 647	7 839 292	5 450	3 164 923	-11 651 976

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-11 839 662
Årets resultat	187 686
Kronor	-11 651 976

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	322 800
Att i ny räkning överförs	-11 974 776
Kronor	-11 651 976

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning, samt tillhörande kommentarer.

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org. nr. 716417-9199

RESULTATRÄKNING	NOT	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 493 952	4 320 068
Övriga rörelseintäkter		43 482	43 485
Summa rörelseintäkter		4 537 434	4 363 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 778 866	-3 676 701
Övriga externa kostnader		-108 131	-84 195
Personalkostnader		-58 638	-58 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-326 708	-342 503
Summa rörelsekostnader		-4 272 343	-4 161 670
RÖRELSERESULTAT		265 091	201 883
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	80	1 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-77 485	-129 647
Summa finansiella poster		-77 405	-127 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		187 686	74 156
ÅRETS RESULTAT		<u>187 686</u>	<u>74 156</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 628 478	10 944 567
Maskiner och inventarier	7	15 927	26 545
Summa materiella anläggningstillgångar		10 644 405	10 971 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 647 905	10 974 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 344	182 702
Övriga fordringar		28 268	110 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 207	112 116
Summa kortfristiga fordringar		139 819	405 684
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 586 042	5 940 815
Summa kassa och bank		6 586 042	5 940 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 725 861	6 346 500
SUMMA TILLGÅNGAR		17 373 766	17 321 112

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
Fond för yttre underhåll		3 164 923	2 842 123
B.A Danelii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		17 432 312	17 109 512
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-11 839 662	-11 591 019
Årets resultat		187 686	74 156
Summa fritt eget kapital		-11 651 976	-11 516 862
SUMMA EGET KAPITAL		5 780 336	5 592 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 310 000	10 310 000
Summa långfristiga skulder	10	10 310 000	10 310 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		35 419	148 857
Skatteskulder		45 058	103 100
Övriga skulder		363 245	418 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	839 708	748 029
Summa kortfristiga skulder		1 283 430	1 418 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 373 766	17 321 112

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hyresintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.

Stamreovering avskrivs med 2,5%.

Byggnadsinventarier avskrivs med 5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 445 063	2 402 412
Hyror bostäder	126 180	126 180
Hyror lokaler momsfria	162 236	155 215
Hyror lokaler momspliktiga	1 742 674	1 627 861
Hyresintäkter parkering momsfria	17 800	8 400
Övriga intäkter	43 481	43 485
	<u>4 537 434</u>	<u>4 363 553</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Driftkostnader	-2 554 993	-2 086 515
Reparationer och underhåll	-907 201	-1 275 586
Fastighetsskatt	-316 672	-314 601
	<u>-3 778 866</u>	<u>-3 676 701</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Övriga ränteintäkter	80	1 920
	<u>80</u>	<u>1 920</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-77 406	-129 618
Övriga finansiella kostnader	-79	-29
	<u>-77 485</u>	<u>-129 647</u>
Not 6 Byggnader	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 121 619	14 121 619
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 121 619</u>	<u>14 121 619</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 506 261	-9 190 172
Årets avskrivningar	-316 089	-316 089
Utgående avskrivningar	<u>-9 822 350</u>	<u>-9 506 261</u>
Utgående planenligt restvärde	4 299 269	4 615 358
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Mark		
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	97 600 000	97 600 000
Not 7 Maskiner och inventarier	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	346 277	346 277
Anskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>346 277</u>	<u>346 277</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-319 731	-293 317
Årets avskrivningar	-10 619	-26 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-330 350</u>	<u>-319 731</u>
Utgående redovisat värde	15 927	26 546

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Insats SBC (Bostadsrätterna)	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 9 Förutbet.kost och uppl. Intäkt.	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Försäkring	42 980	40 895
Medlemskap Bostadsrätterna	7 040	7 400
Snöskottning 20/21	12 810	13 725
Larm/ port/ Telia	1 108	1 108
Arrende Statens Fastighetsverk 2021	500	500
Kabel-TV	28 770	48 488
	<u>93 208</u>	<u>112 116</u>

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut	År 2021-12-31	År 2020-12-31
	Räntesats per 2021-12-31	
Skulder till kreditinstitut	0,674%	3 100 000
Skulder till kreditinstitut	0,709%	7 210 000
		<u>10 310 000</u>

Not 11 Upplupna kostnad. & förutbet intäkt.	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Förskottshyror	442 364	461 781
Övriga interimsskulder	397 344	286 248
	<u>839 708</u>	<u>748 029</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	År 2021-12-31	År 2020-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800	10 859 800

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2022-.....-.....

Eva von Oelreich

Marcus Rosmalm

Ingmar Lönngrén

Hanaa Filali-Amil

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2022 - -

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Perry Göransson
Revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-05 07:16:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF CEPHEUS 71641-9199 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-30 12:21:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA VON OELREICH

Datum

Eva von Oelreich
194409224260

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-04 16:31:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS ROSMALM

Datum

Marcus Rosmalm

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-30 10:10:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingemar Lönnngren

Datum

Ingemar Lönnngren
194601020516

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-30 17:10:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANAA FILALI-AMIL

Datum

Hanaa Filali-Amil

Leveranskanal: E-post

PERRY GÖRANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-04 17:02:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PERRY GÖRANSSON

Datum

Perry Göransson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cepheus, org.nr 716417-9199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cepheus för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Cepheus för år 2021 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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 och övriga valda revisorers 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.



Stockholm
den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm
den dag som framgår av min elektroniska signatur

Perry Göransson
Icke-kvalificerad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

2022-04-05 07:17:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PERRY GÖRANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PERRY GÖRANSSON

Perry Göransson

2022-04-04 17:12:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post