

Årsredovisning för  
**Brf Cepheus**  
716417-9199

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cepheus, 716417-9199, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Cepheus, org.nr 716417-9199, är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsbeteckning: Cepheus 26

Adress: Kindstugatan 10, 111 31 Stockholm

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Cepheus äger och förvaltar fastigheten Cepheus 26, inklusive marken, i Gamla stan i Stockholm. Föreningen omfattar 68 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 4 bostadsrättslokaler och 1 med hyresrätt. Utöver detta finns 14 kommersiella lokaler, vilka rymmer en variation av verksamheter såsom butiker, kontor och restaurang. Kindstugatan har under året fått en allt tydligare prägel av hantverk och guld- och silversmide med en silversmed redan etablerad och en guldsmed på väg in bidrar dessa verksamheter till gatans levande karaktär och Gamla stans historiska atmosfär. Även på Köpmangatan 7 har en smyckesbutik flyttat in, i de lokaler som tidigare hyrdes av PetNova. Intäkterna från lokalerna utgör ett viktigt tillskott till föreningens ekonomi och bidrar till ett starkt finansiellt fundament.

En ny underhållsplan kommer att upprättas under året i samarbete med Åkerlunds. Planen kommer att utgöra ett viktigt underlag för styrelsens långsiktiga arbete med fastighetens skötsel och kommande investeringar. Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt att vårda fastigheten genom såväl löpande underhåll som mer omfattande åtgärder, samtidigt som den ekonomiska ställningen förblivit stabil.

En inventering av fönstrens skick har genomförts och slutsatsen är att det åter är dags för en översyn och renovering av föreningens fönster. Upphandling pågår och mer information kommer att lämnas till medlemmarna efter hand som arbetet konkretiseras. Detta är ett av de större underhållsprojekt som ligger framför föreningen och som styrelsen följer noga.

Målning av entréplan har genomförts i samtliga portar och i några fall har hela trapphus målats om. Arbetet är en fortsättning på det målningsprogram som påbörjades föregående år.

Puts- och lagningsarbeten har genomförts på ytterfasaden på de ställen där behov identifierats.

En översyn av taken har genomförts. Inga större åtgärder bedöms nödvändiga på kort sikt utan eventuella läckage och skador hanteras löpande genom lagning efter hand.

Under året har ett par vattenläckor inträffat i enskilda lägenheter. Samtliga är åtgärdade.

Ett pågående arbete med att åtgärda krånglande ytterportar och källardörrar fortsätter. Flera dörrar har justerats under året och ytterligare åtgärder planeras.

Livslängden på de backup-batterier som försörjer låssystemet vid strömavbrott har kraftigt förbättrats genom åtgärder under året, vilket ger en mer robust funktion vid eventuella driftstörningar.

Ett ärende har inletts för att utreda återkommande partiella strömavbrott i fastigheten. Utredningen pågår och styrelsen återkommer till medlemmarna när orsaken är fastställd och åtgärdsplan finns på plats.

### **Gemenskap och innergård**

Innergården har även detta år varit en uppskattad samlingsplats under sommarmånaderna. Under året har föreningens trädgårdsmöbler tvättats och, där behov funnits, restaurerats i stället för att ersättas med nya. Arbetet har utförts av föreningens anlitade snickare, Mack Jankauskas.

Grillen har använts flitigt och kommer att göras i ordning även inför den kommande säsongen meddela gärna styrelsen om något behöver åtgärdas.

Inför advent bjöd föreningen traditionsenligt på glögg och tände granen på innergården, ett uppskattat inslag som numera blivit en återkommande tradition.

### **Styrelse**

Vid föreningsstämman valdes följande styrelse:

- Ingmar Lönngren - Ordförande
- Mikael Däckfors - Ledamot
- Hanaa Filali - Ledamot
- Carl-Gustav Unckel - Ledamot
- Pontus Wallberg - Suppleant
- Rebecka Jonsson - Suppleant

Under året har 11 styrelsemöten hållits.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med god likviditet. Årets resultat uppgår till cirka 2,0 MSEK, jämfört med cirka 1,7 MSEK föregående år. Resultatet har påverkats av två väsentliga engångsposter som i stort sett tagit ut varandra: den retroaktiva omräkning av momsavdragen för åren 2019-2024 som beskrivs nedan har påverkat driftskostnaderna positivt med knappt 1,2 MSEK, medan kostnaderna för trapphusmålningen tyngt resultatet med ungefär motsvarande belopp. Soliditeten har stärkts ytterligare till 84 procent (76 procent föregående år). Under året har föreningen amorterat 1 MSEK på fastighetslånet, vilket innebär att låneskulden vid räkenskapsårets utgång uppgick till 1 MSEK.

Den positiva trenden syns även i flerårsöversiktens nyckeltal. Sparandet per kvm har stigit stadigt under perioden, skuldsättningen har halverats jämfört med föregående år, och räntekänsligheten är i praktiken obefintlig. Att årsavgifterna utgör knappt hälften av föreningens totala rörelseintäkter med övriga intäkter främst från de kommersiella lokalerna ger en bred intäktbas och minskar föreningens beroende av avgiftshöjningar för att möta kostnadsökningar.

Bakgrunden till momsjusteringen är att Högsta förvaltningsdomstolen under 2025 slagit fast att bostadsrättsföreningar med både bostäder och kommersiella lokaler får använda omsättning i stället för yta som fördelningsnyckel vid beräkning av momsavdrag på gemensamma kostnader. Eftersom intäkterna från föreningens lokaler är relativt höga jämfört med deras yta innebär den nya tolkningen ett större momsavdrag. Föreningen har därför rättat momsdeklarationer retroaktivt för åren 2019-2024, vilket genererat en positiv resultat effekt om knappt 1,2 MSEK för 2025. Därutöver har en löpande omräkning för 2025 om cirka 0,2 MSEK skett. Sammantaget hade föreningen vid räkenskapsårets utgång en momsfordran på Skatteverket om cirka 1,4 MSEK.

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi planeras inga avgiftshöjningar. Styrelsens målsättning är att förvalta föreningens resurser på ett långsiktigt hållbart sätt och att vara återhållsam med avgiftshöjningar även framöver.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång, men före årsstämman, har föreningen slutamorterat den återstående låneskulden och är numera skuldfri. Det ger en stark utgångspunkt inför kommande större investeringar, inte minst den planerade fönsterrenoveringen, där föreningen vid behov kan ta upp ny finansiering på fördelaktiga villkor utan att belastas av befintliga lån.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	5 091 340	4 949 841	4 913 730	4 544 662
Resultat efter finansiella poster	2 041 095	1 715 428	1 517 197	348 427
Soliditet, %	84	76	59	48
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	750	746	748	
Skuldsättning per kvm	238	475	950	
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	298	596	1 192	
Sparande per kvm	560	483	430	
Räntekänslighet	0	1	2	
Energikostnad per kvm	257	269	208	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	49	49	48	

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till.  
De nya nyckeltalen visas endast från 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	4 133 323	-9 039 325
Avsättning yttre fond				322 800	-322 800
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat					2 041 095
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 422 647</b>	<b>7 839 292</b>	<b>5 450</b>	<b>4 456 123</b>	<b>-7 321 030</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -7 321 030, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-9 362 125
Årets resultat	2 041 095
<b>Totalt</b>	<b>-7 321 030</b>
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	322 800
Balanseras i ny räkning	-7 643 830
<b>Summa</b>	<b>-7 321 030</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 091 340	4 949 841
Övriga rörelseintäkter	3	94 784	99 636
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 186 124</b>	<b>5 049 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 400 471	-2 526 343
Övriga externa kostnader		-299 734	-319 866
Personalkostnader		-71 209	-71 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-332 046	-324 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 103 460</b>	<b>-3 241 792</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 082 664</b>	<b>1 807 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11 541	77 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-53 110	-169 821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 569</b>	<b>-92 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 041 095</b>	<b>1 715 428</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 041 095</b>	<b>1 715 428</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>2 041 095</b>	<b>1 715 428</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	9 364 142	9 680 226
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	55 557	33 162
Summa materiella anläggningstillgångar		9 419 699	9 713 388
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 423 199</b>	<b>9 716 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 226	-
Övriga fordringar		1 419 010	50 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	-1
Summa kortfristiga fordringar		1 421 235	50 164
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 741 081	2 592 784
Summa kassa och bank		2 741 081	2 592 784
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 162 316</b>	<b>2 642 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 585 515</b>	<b>12 359 836</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
BA Danelli fond		-	5 450
Fond för yttre underhåll		4 456 123	4 133 323
Summa bundet eget kapital		18 718 062	18 400 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 362 125	-10 754 753
Årets resultat		2 041 095	1 715 428
Summa fritt eget kapital		-7 321 030	-9 039 325
<b>Summa eget kapital</b>		11 397 032	9 361 387
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	-
Övriga skulder		238 809	207 309
Summa långfristiga skulder		238 809	207 309
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		344 140	300 007
Skatteskulder		30 243	28 204
Övriga skulder		70 235	89 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	505 056	373 850
Summa kortfristiga skulder		1 949 674	2 791 140
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 585 515	12 359 836

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 041 095	1 715 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	326 596	324 374
	2 367 691	2 039 802
Betald skatt	2 039	-42 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 369 730</b>	<b>1 996 828</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 371 071	-24 960
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	156 495	-243 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 155 154</b>	<b>1 727 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 356	-41 452
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 356</b>	<b>-41 452</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-2 000 000
Mottagna depositioner	31 500	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-968 500</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>148 298</b>	<b>-313 538</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 592 783</b>	<b>2 906 321</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 741 081</b>	<b>2 592 783</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*

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### *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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 486 781	2 484 237
Årsavgifter lokaler och övriga objekt	25 323	9 065
Hyror bostäder	126 175	126 175
Hyror lokaler moms fria	492 787	366 885
Hyror lokaler momspliktiga	1 740 489	1 768 084
Övriga intäkter	219 785	195 395
<b>Summa</b>	<b>5 091 340</b>	<b>4 949 841</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Markupplåtelse		46 567
Pantsättning/överlåtelser/andrahandsuthyrning	7 185	9 908
Övrigt	87 599	43 161
<b>Summa</b>	<b>94 784</b>	<b>99 636</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Driftskostnader	1 427 065	1 504 991
Reparationer och underhåll	1 745 052	648 876
Fastighetsskatt	402 956	372 476
Rättade momsdeklarationer *	-1 174 602	
<b>Summa</b>	<b>2 400 471</b>	<b>2 526 343</b>

\* Vi har rättat momsdeklarationer för åren 2019-2024 till följd av ändrade regler för beräkning av momsnyckel, där fördelningen nu baseras på momspliktig omsättning i relation till total omsättning istället för tidigare metod som utgick från momspliktig yta i förhållande till total yta.

## Not 5 Ränteintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	11 541	77 564
<b>Summa</b>	<b>11 541</b>	<b>77 564</b>

## Not 6 Räntekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	52 716	163 895
Övrigt	394	5 926
<b>Summa</b>	<b>53 110</b>	<b>169 821</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-10 770 602	-10 454 518
-Årets avskrivning enligt plan	-316 084	-316 084
	<u>-11 086 686</u>	<u>-10 770 602</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 364 142</b>	<b>9 680 226</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	387 729	346 277
-Nyanskaffningar	38 357	41 452
Vid årets slut	<u>426 086</u>	<u>387 729</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-354 567	-346 277
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 962	-8 290
Vid årets slut	<u>-370 529</u>	<u>-354 567</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 557</b>	<b>33 162</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas/ändra räntenivå inom ett år från balansdagen	1 000 000
	<u>1 000 000</u>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800	10 859 800

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	429 357	290 342
Övriga interimsskulder	75 698	83 508
	<u>505 055</u>	<u>373 850</u>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingmar Lönngren  
Styrelseordförande

Mikael Däckfors  
Styrelseledamot

Hanaa Filali-Amil  
Styrelseledamot

Carl-Gustav Unckel  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Perry Göransson  
Internrevisor

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*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cepheus för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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 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 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 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 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 oss 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. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Intern revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Cepheus för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. 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 betryggande sätt.

#### **Revisorernas 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 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.

Norrtälje, datum enligt elektronisk signering

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

---

Perry Göransson  
internrevisor

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

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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