

Brf Keders

Org nr 702002-7640

Årsredovisning 2020

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LIM yk
k p S

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 2 rum och kök,
42 stycken 3 rum och kök,
1 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m²

Total lokalyta: 2 457 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en hobbyrum och ett övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Nabo AB.

Fastighetens tekniska status

Ny detaljerad underhållsplan har tagits fram för perioden 2021-2046 inkluderande en grov prognos för perioden 2047-2071

Tidigare utförda underhållsåtgärder

| | År |
|--|-----------|
| Renovering av övernattningsrum och hobbyrum | 2020 |
| Nyare snabbare bredband (1000Mb/s) installerat | 2020 |
| Installerat nytt passersystem | 2018-2019 |
| Totalrenovering av hissar | 2017 |
| Installation av ny värmecentral | 2015 |
| Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning | 2013-2014 |
| Komplett stambyte och badrumsrenovering | 2010 |
| Renovering av betongpelare i garaget | 2007-2008 |
| Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan | 2006 |

AM YH
Kw PMS

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla lokaler och garageplatser har varit uthyrda under året.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Installation av fem laddplatser för elbilar i garaget.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|------------------------|-------------|
| Ordinarie | Benny Ström | Ordförande |
| | Lena von Sydow | Sekreterare |
| | Harri Malinen | Ledamot |
| | Yara Hormazábal Cortés | Ledamot |
| | Kurt Wikström | Ledamot |

| | |
|--------------|-------------------|
| Valberedning | Mats Dybeck |
| | Jadwiga Krupinska |
| | Per Törnqvist |

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
|-----------|------------------------------------|

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

Handwritten signatures:
M Y B
K W

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 3 353 | 3 346 | 3 325 | 3 269 | 3 172 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 388 | 369 | 479 | -591 | 59 |
| Kassalikviditet | % | 268 | 184 | 118 | 170 | 189 |
| Soliditet | % | 16 | 15 | 13 | 11 | 14 |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta | kr | 505 | 505 | 505 | 499 | 481 |
| Värmekostnad per kvm totalyta | kr | 84 | 88 | 89 | 89 | 90 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | kr | 12 | 8 | 9 | 9 | 9 |
| Elkostnad per kvm totalyta | kr | 22 | 23 | 26 | 25 | 29 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | kr | 3 181 | 3 220 | 3 274 | 3 492 | 3 048 |
| Fastighetslån per kvm bostadsyta | kr | 5 335 | 5 401 | 5 492 | 5 857 | 5 113 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 0,90 | 1,00 | 0,76 | 0,96 | 1,32 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 377 520 | 394 909 | 315 017 | 369 017 | 3 456 463 |
| Avsättning till underhållsfond | | 167 195 | -167 195 | | - |
| lanspråktagande av underhållsfond | | - | - | | - |
| Omföring av föregående års resultat | | | 369 017 | -369 017 | - |
| Årets resultat | | | | 387 549 | 387 549 |
| Belopp vid årets utgång | 2 377 520 | 562 104 | 516 839 | 387 549 | 3 844 012 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 516 839 |
| Årets resultat | 387 549 |
| | <hr/> |
| kronor | 904 388 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 168 854 |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 210 000 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 525 534 |
| | <hr/> |
| kronor | 904 388 |

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
KIM YHC
KIM YHC

| Resultaträkning | Not | 2020 | 2019 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 351 081 | 3 343 904 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 100 | 3 064 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 354 181 | 3 346 968 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 837 478 | -1 895 536 |
| Övriga externa kostnader | | -193 981 | -141 484 |
| Personalkostnader | 4 | -96 312 | -95 166 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -651 587 | -648 641 |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -8 586 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 787 944 | -2 780 827 |
| Rörelseresultat | | 566 237 | 566 141 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 000 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -183 688 | -197 124 |
| Summa finansiella poster | | -178 688 | -197 124 |
| Resultat efter finansiella poster | | 387 549 | 369 017 |
| Årets resultat | | 387 549 | 369 017 |




| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 21 251 723 | 21 903 310 |
| Inventarier | | 52 262 | 17 918 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 303 985 | 21 921 228 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 303 985 | 21 921 228 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 5 886 | 5 886 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 73 559 | 104 528 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 79 445 | 110 414 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 423 675 | 1 635 130 |
| Summa kassa och bank | | 2 423 675 | 1 635 130 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 503 120 | 1 745 544 |
| Summa tillgångar | | 23 807 105 | 23 666 772 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 377 520 | 2 377 520 |
| Fond för yttre underhåll | | 562 104 | 394 909 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 939 624 | 2 772 429 |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 516 839 | 315 017 |
| Årets resultat | | 387 549 | 369 017 |
| Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust | | 904 388 | 684 034 |
| Summa eget kapital | | 3 844 012 | 3 456 463 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 19 030 697 | 19 263 601 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 030 697 | 19 263 601 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 7 | 320 000 | 327 096 |
| Leverantörsskulder | | 119 988 | 218 229 |
| Skatteskulder | | 14 328 | 11 988 |
| Övriga skulder | 8 | 54 060 | 60 842 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 424 020 | 328 553 |
| Summa kortfristiga skulder | | 932 396 | 946 708 |
| Summa eget kapital och skulder | | 23 807 105 | 23 666 772 |

YAC
H
H

| Kassaflödesanalys | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 387 549 | 369 017 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 660 173 | 648 641 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 047 722 | 1 017 658 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 30 969 | 30 834 |
| Förändring av leverantörsskulder | -98 242 | -235 563 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 91 025 | -82 818 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | 1 071 474 | 730 111 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/försäljning av inventarier | -42 930 | 0 |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | 0 | -117 783 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -42 930 | -117 783 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -240 000 | -327 096 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -240 000 | -327 096 |
| Årets kassaflöde | 788 544 | 285 232 |
| Likvida medel vid årets början | 1 635 130 | 1 349 899 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 423 674 | 1 635 131 |

AM YK
Kw 14

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|-----------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad | 100 år |
| Tillkommande utgifter | 20-40 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

YBC
MS
S

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 1 832 640 | 1 832 640 |
| Hyror lokaler | 813 839 | 517 872 |
| Hyror garage | 701 781 | 989 492 |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 2 821 | 3 900 |
| Summa | 3 351 081 | 3 343 904 |

Under året har omklassificering skett för ett lokalkontrakt som tidigare redovisats som garagehyra och nu redovisas som hyra lokaler

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 291 048 | 224 772 |
| Periodiskt underhåll | 102 242 | 258 360 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 232 274 | 236 084 |
| Uppvärmningskostnad | 509 787 | 537 309 |
| Rengöring ventilation, brandskydd | 14 734 | 11 972 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 71 740 | 49 868 |
| Elavgifter | 133 914 | 140 428 |
| Renhållning | 65 983 | 42 813 |
| Snöröjning | 22 920 | 25 751 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 31 454 | 36 584 |
| Fastighetsförsäkringar | 42 711 | 40 674 |
| Tv, bredband, telefoni | 142 236 | 116 827 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 176 435 | 174 095 |
| Summa | 1 837 478 | 1 895 537 |

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen | 80 000 | 80 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 16 312 | 15 166 |
| Summa | 96 312 | 95 166 |

Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Handwritten signatures and initials:
YHK
kw
S

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 27 012 672 | 26 894 888 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning | 158 750 | 158 750 |
| Årets anskaffningar | 0 | 117 783 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärde | 27 171 422 | 27 171 421 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 098 112 | -6 449 471 |
| Årets avskrivning | -651 587 | -648 641 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 749 699 | -7 098 112 |
| Mark | 1 830 000 | 1 830 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa bokfört värde | 21 251 723 | 21 903 309 |
| Taxeringsvärde byggnader | 46 200 000 | 46 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 72 013 000 | 72 013 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 118 213 000 | 118 213 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 107 000 000 | 107 000 000 |
| Lokaler | 11 213 000 | 11 213 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 607 000 | 23 607 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 23 607 000 | 23 607 000 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| | Ränta | Amortering kommande år | Skuld | Omsättes |
|--|-------|---------------------------|-------------------|------------|
| SBAB | 0,70% | 100 000 | 4 365 986 | 2021-02-22 |
| SBAB | 0,70% | 100 000 | 5 365 986 | 2022-02-14 |
| SBAB | 0,81% | 100 000 | 4 675 600 | 2023-02-14 |
| SBAB | 0,58% | 20 000 | 895 000 | 3-mån |
| SBAB | 0,47% | <hr/> | 4 048 125 | 3-mån |
| Summa fastighetslån | | 320 000 | 19 350 697 | |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld | | | -320 000 | |
| Summa långfristig del | | | 19 030 697 | |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 954 617 kr.

WYH
Ku 16

Not 8 Övriga skulder

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld | 54 060 | 60 842 |
| Summa | 54 060 | 60 842 |

Stockholm 2021-04-26


Benny Ström
Ordförande


Lena von Sydow


Harri Malinen



Yara Hormazábal Cortés


Kurt Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Keders, org.nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Keders för år 2020.

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 2020 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 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.

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 Keders för år 2020 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

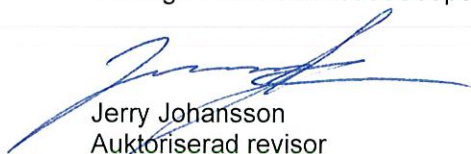
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.