

Årsredovisning för
Brf Pegasus i Täby
769632-6904
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pegasus i Täby, 769632-6904, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Harald Classon	Ordförande	2022
Emil Ahlstedt	Ledamot	2022
Sebastian Lövgren	Ledamot	2022
Mari Mankesjö	Ledamot	2022
Ann Stadberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Niclas Flodin	Suppleant	2022
Lars Karlsson Schippers	Suppleant	2022

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh,	Auktoriserad revisor	2022
---	----------------------	------

Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisorssuppleant	2022
------------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

B

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mars 3 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 99 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Grindtorps Skolgränd 40-46.

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 1 garage med hyresrätt.

I föreningens garage finns 72 bilplatser och 3 MC-platser, vilka samtliga upplåts med hyresrätt till dottebolaget Grindtorp Parkering AB

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	46	10	21	3

Total tomtarea:	3 618 kvm
Total bostadsarea:	6 059 kvm
Total garagearea:	1 876 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Grindtorp Parkering AB	1 876 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är delaktig i Mars GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Mars 2 (Brf Polstjärnan i Täby) och Mars 1 (Brf Orion i Täby). Gemensamhetsanläggningen omfattar gård samt parkeringsgarage.

Till förmån för föreningens fastighet finns tre servitut avseende underjordiska ledningar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB	Kabel-TV
Telia Sverige AB	Bredband
Stockholm CC Service AB	Städning
E.ON Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON Sverige AB	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Elis Textilservice AB	Serviceavtal mattor
Brunata AB	Avläsning varmvatten
Egain Sweden AB	Energioptimering



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 729 kr samt underhåll för 76 188 kr. Kostnaderna specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-19 via Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 908 850 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året amorterat 1 miljon SEK på sina lån.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 163 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 155 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 2 % den 1 januari 2022.

B

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 810	5 375	5 282
Resultat efter finansiella poster	334	-61	236
Förändring av underhållsfond	833	1 091	76
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 586	933	2 246
Soliditet %	81	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	688	675	662
Driftskostnad, kr / kvm	336	301	259
Ränta, kr / kvm	149	166	173
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	13
Lån, kr / kvm	13 633	13 798	14 128
Snittränta (%)	1,09	1,19	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	365 450 000	1 166 358	-873 472	-61 425
Disposition enligt föreningsstämma			-61 425	61 425
Avsättning till underhållsfond		908 850	-908 850	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 188	76 188	
Årets resultat				334 278
Vid årets slut	365 450 000	1 999 020	-1 767 559	334 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-934 897
Årets resultat före fondförändring	334 278
Årets avsättning till underhållsfond	-908 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 188
Summa över/underskott	-1 433 281

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 433 281

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 756 021	4 922 891
Övriga rörelseintäkter	3	1 053 918	452 365
Summa rörelseintäkter		5 809 939	5 375 256
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 154 936	-1 845 296
Övriga externa kostnader	7	-204 452	-372 478
Personalkostnader	8	-125 900	-126 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 085 003	-2 085 003
Summa rörelsekostnader		-4 570 291	-4 429 203
Rörelseresultat		1 239 648	946 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		304	698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 674	-1 008 176
Summa finansiella poster		-905 370	-1 007 478
Resultat efter finansiella poster		334 278	-61 425
Årets resultat		334 278	-61 425

B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	446 253 740	448 338 743
Summa materiella anläggningstillgångar		446 253 740	448 338 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		446 278 740	448 363 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 967	2 681
Övriga fordringar	12	3 209 106	1 800 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 501	216 580
Summa kortfristiga fordringar		3 425 574	2 020 242
Summa omsättningstillgångar		3 425 574	2 020 242
SUMMA TILLGÅNGAR		449 704 314	450 383 985

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		365 450 000	365 450 000
Underhållsfond		1 999 020	1 166 358
Summa bundet eget kapital		367 449 020	366 616 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 767 559	-873 472
Årets resultat		334 278	-61 425
Summa fritt eget kapital		-1 433 281	-934 897
Summa eget kapital		366 015 739	365 681 461
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	49 060 000	65 080 000
Summa långfristiga skulder		49 060 000	65 080 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	33 540 000	18 520 000
Leverantörsskulder		175 206	264 730
Skatteskulder		2 110	61 100
Övriga skulder		80 389	73 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	830 870	702 738
Summa kortfristiga skulder		34 628 575	19 622 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		449 704 314	450 383 985

B

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 239 648	946 053
Avskrivningar	2 085 004	2 085 003
	3 324 652	3 031 056
Erhållen ränta	304	698
Erlagd ränta	-905 675	-1 008 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 419 281	2 023 578
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 329	-74 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-13 949	285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 392 003	1 948 882
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-25 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	1 392 003	-76 118
Likvida medel vid årets början	1 784 711	1 860 829
Likvida medel vid årets slut	3 176 714	1 784 711

Likvida medel avser klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare.

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 169 791	4 090 500
Hyror p-platser/garage	586 230	832 391
Summa	4 756 021	4 922 891

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	261 239	261 360
Vatten	142 683	124 467
Gästlägenhet	5 700	5 100
Överlåtelseavgifter	16 611	10 627
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 340	13 384
Investeringsmoms	589 245	-
Övriga intäkter	32 100	37 427
Summa	1 053 918	452 365



Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 778	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 624	6 710
Värme, installationer	2 819	1 531
Ventilation, installationer	2 488	-
El, installationer	5 627	3 143
Hiss	14 394	2 454
Övriga installationer	-	2 017
Klottersanering	-	4 763
Summa	42 729	20 617

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ventilation, installationer	76 188	-
Summa	76 188	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	56 000	112 000
Teknisk förvaltning	242 151	236 218
Besiktningkostnader	4 762	5 612
Bevakningskostnader	3 113	-
Serviceavtal	26 109	26 575
Förbrukningsmaterial	18 957	12 675
Övriga utgifter för köpta tjänster	49 151	27 867
El	292 373	228 480
Uppvärmning	405 521	287 647
Vatten och avlopp	211 079	192 882
Avfallshantering	127 673	123 692
Försäkringar	38 946	36 166
Systematiskt brandskyddsarbete	16 384	8 000
Gemensamhetsanläggning	282 796	248 437
Bredband	261 005	278 428
Summa	2 036 019	1 824 679

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	130	-
Tele och post	6 162	5 665
Förvaltningskostnader	129 505	171 733
Revision	41 000	54 250
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 060	-
Jurist- och advokatkostnader	14 500	24 980
Bankkostnader	2 163	2 287
IT-tjänster	3 198	3 198
Övriga externa tjänster	-	93 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 034	5 184
Övriga externa kostnader	700	11 681
Summa	204 452	372 478

B

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 800	96 200
Summa	95 800	96 200
Sociala avgifter	30 100	30 226
Summa	125 900	126 426

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 085 003	2 085 003
Summa	2 085 003	2 085 003

B

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	250 200 346	250 200 346
-Mark	202 829 654	202 829 654
	<u>453 030 000</u>	<u>453 030 000</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 453 030 000	 453 030 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 691 257	-2 606 254
	<u>-4 691 257</u>	<u>-2 606 254</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 085 003	-2 085 003
	<u>-2 085 003</u>	<u>-2 085 003</u>
 Utgående avskrivningar	 -6 776 260	 -4 691 257
 Redovisat värde	 446 253 740	 448 338 743
 <i>Varav</i>		
Byggnader	243 424 086	245 509 089
Mark	202 829 654	202 829 654
 Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	5 600 000	5 600 000
Totalt taxeringsvärde	177 600 000	177 600 000
<i>Varav byggnader</i>	126 600 000	126 600 000
<i>Varav mark</i>	51 000 000	51 000 000

Not 11 Andelar i koncernföretag

<i>Dotterbolag / Org.nr / Säte</i>	<i>Redovisat värde</i>
Grindtorp Parkering AB, 559267-1548, Täby	25 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	32 392	517
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 176 714	1 784 711
Momsfordran	-	15 753
	<u>3 209 106</u>	<u>1 800 981</u>



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	67 613	98 139
Förutbetalda kostnader	122 888	118 441
Summa	190 501	216 580

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 540 000	18 520 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	49 060 000	65 080 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	82 600 000	83 600 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	82 600 000	83 600 000
Summa	82 600 000	83 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,74%	2025-07-28	31 540 000	-	-	31 540 000
SEB	0,66%	2026-07-28	17 520 000	-	-	17 520 000
SEB	1,46%	2022-07-28	34 540 000	-	1 000 000	33 540 000
Summa			83 600 000	-	1 000 000	82 600 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	124 323
Upplupna räntekostnader	4 659	5 286
Förutbetalda intäkter	394 294	341 639
Upplupna revisionsarvoden	29 375	29 000
Upplupna driftskostnader	277 430	202 490
Summa	830 870	702 738

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	87 600 000	87 600 000
Summa ställda säkerheter	87 600 000	87 600 000

B

Underskrifter

Täby 2022-05-02



Harald Classon
Styrelseordförande



Emil Ahlstedt



Sebastian Lövgren



Mari Mankesjö



Ann Stadberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-08.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby, org.nr 769632-6904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

A small, handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'B' or similar character.

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 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 Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby 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 revisions sed 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

B

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 överträdelse 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 5 maj 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor