

Årsredovisning

för

Brf Ystadsvägen 77-85

769627-2488



Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
<https://www.brfystadsvagen7785.se/>

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ystadvägen 77-85 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 pga. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-01-27 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-01.

Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnaden på fastigheten med beteckningen Stratosfären 1 i Stockholms kommun och har tomträttsavtal med Stockholms kommun avseende tillhörande mark. Föreningens gatuadresser är Ystadvägen 77-85, 121 51 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Nordeuropa Försäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av föreningen och behöver därför inte tecknas av medlemmarna. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

	Funktion	Invald
Joakim Loqvist	Ordförande	2021
Oscar Arman	Ledamot	2021
Jonny Brihäll	Ledamot	2021
Zhiguang Chen	Ledamot	2021
Alva Enoksson Wallas	Ledamot	2021
Mattias Hallqvist	Ledamot	2021 (avgått)
Gustav Lindskog	Ledamot	2021 (avgått)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11st protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt ett konstituerande möte. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – utses av KPMG

Valberedning

Kristoffer Fransson och Moa Gårdh.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av BoNea Förvaltning AB och Jensen Drift & Underhåll har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Stratosfären 1 har en tomtareal om 1 766 kvm. Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller till och med 2026-06-30 med en årlig avgäld på 115 300 kr. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1947. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen upplåter totalt 31st lägenheter samt en lokal. 28 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt vid verksamhetsårets slut.

Den totala boytan uppgår till 1 612m² varav vid verksamhetsårets slut 156 m² hyresrättslägenheter och 1 456 m² är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

31 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-12-15. 13 st röstberättigade medlemmar var närvarande och 13st lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen genomförde en städdag under hösten. Detta gjordes den 4e september.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen har reviderats under maj 2020 pga. verifierat sänkta underhållskostnader för avloppsstammar för badrum i trapphusen. (Badrummens inre stammar är bytta – underhållet avser de stående stammar som för avloppsvattnen ned till bottenplattan).

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år
• Badrumsrenovering	2005
• Byte av stammar för tappvatten	2005
• Byte av avloppsstammar kök	2005
• Byte huvudledning och elinstallationer i lägenheter	2009
• Renovering & omputsning av fasad	2011
• Omgjutning av balkonger	2011
• Takrenovering av papp, läkt, plåtdetaljer, rännor samt takstegar och snörasskydd	2012
• Asfaltering framför entréportar och garage	2013

Ombildning 2014-05-23

• Ny maskinpark tvättstuga	2014
• Nya kärlskåp till sopstation	2015
• Byte av låssystem	2016
• Nya belysningsarmaturer entréportar samt flytt av de gamla till husets baksida	2016
• Tilläggsisolering av vind	2016
• Byte till aluminiumytterbågar (2-glas) i fönster & balkongdörrar (sammanlagt 3-glas) samt yttre aluminiumklädnad av karmar	2016
• Re-lining av avloppsstammar bottenplatta	2016-2017
• Byte av portar baksida	2017
• Medlemsbyggt trädäck/uteplats på baksidan	2017
• Flytt av huvudvattenkran och vattenmätare från lokalen till port 85	2018
• Delbyte av huvudavloppsledning för dagvatten från hus	2018
• Byte av källarbelysning från lysrör till LED-plafonder	2018
• Underhåll undercentral (värmeväxlare mot fjärrvärmenätet)	2019
• Byte av tak och installation av gång i vinden	2020
• Relining av stammar i badrum	2021

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är inplanerade efter bokslutsåret. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
• Underhåll stående avloppsstammar badrum	2020	åtgärdat
• Värmecentral	2022	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 40 (38) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 2 (5) st överlåtelse samt 1 upplåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 3,5 % av prisbasbeloppet, pantsättningsavgiften är 1,0 % av prisbasbeloppet och avgift vid andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens resultat för bokslutsåret är -1426 tkr. Exklusive avskrivningar (kassaflöde) är resultatet -139 tkr. Huvudorsakerna till föreningens negativa resultat är en kostsam reparation av en skada på dagvattenledningen vid port 85 och renoveringskostnader av den hyresrätt som upplåtits. Den investering som gjordes för att göra lägenheten inflyttningsklar har belastat årets resultat kassaflödesmässigt men givit en för föreningen totalt sett bättre förtjänst.

Årsavgifter

Ingen förändring har skett. Från och med 1 oktober 2021 kommer hyran för hyreslägenheterna höjas med 1,75%.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	710	709	697	658	658
Nettoomsättning	1 586	1 664	1 611	1 412	1 407
Resultat efter finansiella poster	-1 426	-735	-1 136	-923	-631
Totalt eget kapital	41 919	39 236	36 961	38 097	39 020
Balansomslutning	57 171	54 179	53 477	54 595	55 447
Soliditet	73,3%	72,4%	69,1%	69,8%	70,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	51 946	50 110	51 044	51 977	52 717
Taxeringsvärde, byggnader och mark	41 641	41 641	41 641	24 247	24 247
Låneskuld	13 319	13 319	15 469	15 469	15 469
Låneskuld kr/kvm	9 148	9 486	11 442	11 442	11 442
Belåningsgrad	32,0%	32,0%	37,1%	63,8%	63,8%
Amortering under året	0	2 150	0	0	0
Likvida medel	4 551	2 960	2 091	2 510	2 614
Likviditet	241%	365%	924%	1065%	1582%
Kassaflöde kr/kvm	44	213	-116	-9	2
Avsättning yttre fond kr/kvm	67	67	75	8	0

Bostadsyta: 1 612 kvm, varav 1 456 kvm (1404) bostadsrätt, 156 kvm (208) hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 576 000	9 949 029	129 582	-3 683 740	-735 185
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-735 185	735 185
Årets avsättning enl. underhållsplan			111 000	-111 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-220 650	220 650	
Årets inbetalningar	1 248 000	2 072 000			
Omklassificering			790 000*		
Årets resultat					-1 426 414
Belopp vid årets utgång	34 824 000	12 021 029	809 932	-4 309 275	-1 426 414

* Avsättning som föreningen mottog vid ombildning

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 418 925
Avsättning till underhållsfond	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond	220 650
Årets resultat	-1 426 414
Summa	-5 735 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 735 689
Summa	-5 735 689

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 586 439	1 663 795
Summa rörelseintäkter		1 586 439	1 663 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 174 446	-944 624
Övriga externa kostnader	4	-102 012	-140 210
Personalkostnader och arvoden	5	-142 156	-47 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 287 078	-943 961
Summa rörelsekostnader		-2 705 692	-2 076 781
Rörelseresultat		-1 119 253	-412 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20	557
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-307 181	-322 756
Summa finansiella poster		-307 161	-322 199
Resultat efter finansiella poster		-1 426 414	-735 185
Årets resultat		-1 426 414	-735 185

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	51 946 086	50 110 394
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 920	46 527
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	527 735	975 000
Summa materiella anläggningstillgångar		52 509 741	51 131 921
Summa anläggningstillgångar		52 509 741	51 131 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 306	0
Aktuell skattefordran		0	28
Övriga fordringar	11	7 863	5 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	100 907	82 254
Summa kortfristiga fordringar		110 076	87 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	4 551 394	2 960 007
Summa omsättningstillgångar		4 661 470	3 047 509
SUMMA TILLGÅNGAR		57 171 211	54 179 430

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 845 029	43 525 029
Fond för yttre underhåll		809 932*	129 582
Summa bundet eget kapital		47 654 961	43 654 611
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 309 275	-3 683 740
Årets resultat		-1 426 414	-735 185
Summa ansamlad förlust		-5 735 689	-4 418 925
Summa eget kapital		41 919 272	39 235 686
Avsättningar			
Renoveringsfond vid förvärv		0*	790 000
<i>* Avsättning som föreningen mottog vid ombildning</i>			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 319 000	10 319 000
Summa långfristiga skulder		13 319 000	10 319 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	0	3 000 000
Leverantörsskulder		1 762 757	669 095
Aktuella skatteskulder		4 686	10 956
Övriga skulder		21 925	1 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	143 571	153 609
Summa kortfristiga skulder		1 932 939	3 834 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 171 211	54 179 430

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bokslut 2021-06-30 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K3. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2020-06-30 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas för 2020-2021.

Byggnader	2,35 %
-----------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Årsavgift, bostäder	1 033 910	995 544
Hysesintäkter, bostäder	213 759	271 910
Hysesintäkter, lokaler	12 329	73 280
Garage	81 354	75 804
Kabel-TV	2 622	4 071
Överlåtelseavgift	3 321	8 174
Pantsättningsavgift	2 134	4 193
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 549
Brandkontoret	232 474	221 907
Övrigt	4 536	7 363
Summa	1 586 439	1 663 795

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Löpande underhåll/reparationer	116 698	94 874
Planerat underhåll/reparationer	220 650	133 784
El	38 990	27 706
Uppvärmning	220 689	210 896
Vatten & avlopp	58 308	47 198
Avfallshantering	20 974	17 940
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	0	14 369
Besiktning/tillsyn	20 000	0
Fastighetsförsäkring	41 655	39 096
Kabel-TV och bredband	78 693	42 791
Tomträtt	115 300	115 300
Fastighetsskötsel och lokalvård	62 146	32 310
Förvaltningskostnader	65 707	82 175
Kommunal fastighetsavgift	57 639	63 149
Pant- och överlåtelseavgift	9 221	8 600
Övrigt	47 776	14 436
Summa	1 174 446	944 624

Specifisering av löpande underhåll

Material	674	25 052
Bostäder, egen lgh	0	5 647
Bostäder VVS	16 892	3 716
Gemensamt utrymme	29 794	2 135
Gemensamt utrymme, tvättutrustning	1 781	6 426
Fastighet utvändigt	888	676
Tak	0	9 750

Lås och larm	8 017	30 985
Installationer	34 264	10 487
Lokaler	20 688	0
Skadegörelse	3 700	0
Summa	116 698	94 874

Specificering av planerat underhåll

Målning	0	79 563
Ventilation	0	36 250
Installationer el	0	17 971
VA/Sanitet	117 250	0
Lokaler	103 400	0
Summa	220 650	133 784

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Revisionskostnad	8 373	22 000
Avgifter för juridiska åtgärder	51 638	46 703
Underhållsplan	0	2 400
Reklam, PR och hemsida	1 658	1 486
Konstaterade förluster på kund- o hyresfordringar	0	5 730
Fastighetsjour	34 986	59 065
Programvaror	735	2 090
Övrigt	4 622	736
Summa	102 012	140 210

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	106 650	36 990
Sociala avgifter	33 508	10 996
Valberedning	1 998	0
Summa	142 156	47 986

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Övriga ränteintäkter	20	557
Summa	20	557

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	-2021-06-30	-2020-06-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	307 180	322 336
Övriga räntekostnader	1	420
Summa	307 181	322 756

Not 8 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 659 895	54 659 895
Årets investeringar	3 112 163	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 772 058	54 659 895
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 549 501	-3 616 147
Årets avskrivningar	-1 276 471	-933 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 825 972	-4 549 501
Utgående redovisat värde byggnader och mark	51 946 086	50 110 394
Taxeringsvärden byggnader	20 401 000	20 401 000
Taxeringsvärden mark	21 240 000	21 240 000
Summa	41 641 000	41 641 000
Bokfört värde byggnader	51 946 086	50 110 394
Bokfört värde mark	0	0
Summa	51 946 086	50 110 394

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	106 071	106 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 071	106 071
Ingående avskrivningar	-59 544	-48 937
Årets avskrivningar	-10 607	-10 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 151	-59 544
Utgående redovisat värde	35 920	46 527

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	975 000	0
Investeringar	2 664 898	975 000
Omklassificeringar	-3 112 163	0
Summa	527 735	975 000

Not 11 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	7 863	5 220
Summa	7 863	5 220

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Kabel-TV	19 704	19 642
Försäkring	39 342	33 787
Tomträttsavgäld	28 250	28 825
Ekonomisk förvaltning	12 876	0
Övrigt	735	0
Summa	100 907	82 254

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
SEB, transaktionskonto	4 551 263	1 084 713
SEB, sparkonto	0	1 875 163
Nordea	131	131
Summa	4 551 394	2 960 007

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2021-06-30	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2021-06-30	Nästa års amortering
SEB	3,92%	2023-05-28	3 469 000	0
SEB	0,81%	2024-05-28	3 000 000	0
SEB	1,10%	2025-05-28	3 000 000	0
SEB	1,07%	2025-06-28	3 000 000	0
SEB	1,07%	2025-06-28	850 000	0
Summa			13 319 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 13 319 000 (10 319 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 0 (3 000 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 0 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 13 319 000 (13 319 000) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

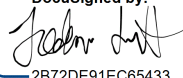
	2021-06-30	2020-06-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 496 000	15 496 000
Summa	15 496 000	15 496 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

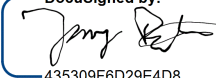
	2021-06-30	2020-06-30
Förskottsbetalda avgifter och hyror	111 199	98 200
Revision	30 000	48 127
Räntekostnad	2 372	2 782
Vatten och avlopp	0	4 500
Summa	143 571	153 609

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.

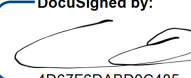
Stockholm 2021 - -

DocuSigned by:


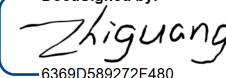
Joakim Loqvist
Ordförande

DocuSigned by:


Jonny Brihäll
Ledamot

DocuSigned by:


Oscar Arman
Ledamot

DocuSigned by:


Zhiguang Chen
Ledamot

DocuSigned by:


Alva Enoksson Wallas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:


Maria Elias
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ystadsvägen 77-85, org. nr 769627-2488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ystadsvägen 77-85 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfälskning, 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 Ystadsvägen 77-85 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna

KPMG AB

DocuSigned by:

Maria Elias

D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor