

Styrelsen för Brf Ymer 2 i Täby

Org.nr: 769622-3929

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF YMER 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ymer 2 i Täby kommun.

Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	36	2121
Hysesrätter	4	315
Lokaler	4	358,5
Parkering platser	23	--

Föreningens fastighet är byggd 1955. Värdeår är 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna inte höjts

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Under 2021		Åtgärd av inställda underhåll enligt nedan
		OVK besiktning, Radonmätningar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighet	Smidesinramning trapp samt bygge däckförråd, och bygge sandficka
		Yttre underhåll staket, uthus, soprum, sandficka med målning

Övriga väsentliga händelser

Extra stämma med anledning utav stadgeändring hölls 2020-06-07 med en röstlängd av 16 personer.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Conny Perving	Ordförande
Hans Kindahl	Ledamot
Tomas Rosell	Ledamot,
Elisabeth Rost	Ledamot
Eric Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten samt flertalet telefonmöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Conny Perving samt Hans Kindahl. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av, Eskilsson Anita, Wallin Stefan

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade (43) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 0st. överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 284	2 284	2 257	2 190	2 172
Resultat efter finansiella poster	-4	-265	-180	-71	-135
Årsavgift*, kr/kvm	641	630	597	599	599
Totala intäkter kr/kvm	818	815	807	784	777
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	296	230	262	255	253
Drift**, kr/kvm	472	491	430	433	436
Energikostnader kr/kvm	152	195	154	130	141
Belåning, kr/kvm	7 618	7 853	8 329	8 378	8 423
Räntekänslighet	16%	16%	18 %	19 %	19 %
Soliditet, %	60	60	58	57	57

hs

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera lånen och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

ix

Rörelseintäkter	2 284 230
Rörelsekostnader	-2 156 449
Finansiella poster	<u>-131 700</u>
Årets resultat	-3 919
Planerat underhåll	140 133
Avskrivningar	<u>694 404</u>
Årets sparande	830 618
Årets sparande per kvm total yta	296

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets början</i>	32 915 000	1 849 365	0	-1 242 904	-264 682
<i>Reservering till fond 2020</i>			129 882	-129 882	
<i>Ianspråktagande av fond 2020</i>			-129 882	129 882	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				-264 682	264 682
<i>Upplåtelse lägenheter</i>					
<i>Årets resultat</i>					-3 919
<i>Beloppet vid årets slut</i>	32 915 500	1 849 365	0	-1 507 586	-3 919

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 507 586
Årets resultat	-3 919
Reservering till underhållsfond	-129 882
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>129 882</u>
Balanserat resultat	-1 511 505

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 511 505
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Brf Ymer 2 i Täby

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 284 230	2 284 368
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 342 221	-1 596 608
Övriga externa kostnader	Not 3	-119 824	-80 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 404	-687 503
Summa rörelsekostnader		<u>-2 156 449</u>	<u>-2 364 812</u>
Rörelseresultat		127 781	-80 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 814	8 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-139 514	-193 038
Summa finansiella poster		<u>-131 700</u>	<u>-184 238</u>
Årets resultat		-3 919	-264 682

N

Brf Ymer 2 i Täby

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	50 340 740	51 013 831
Inventarier och maskiner	Not 7	63 938	85 250
		<u>50 404 677</u>	<u>51 099 081</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 404 677</u>	<u>51 099 081</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		27 103	29 814
Övriga fordringar	Not 8	2 733 053	2 642 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 883	60 771
		<u>2 846 039</u>	<u>2 732 597</u>
Kassa och bank	Not 10	2 043 047	2 036 936
Summa omsättningstillgångar		<u>4 889 085</u>	<u>4 769 533</u>
Summa tillgångar		<u>55 293 762</u>	<u>55 868 614</u>

Brf Ymer 2 i Täby

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 764 865	34 764 865
	<u>34 764 865</u>	<u>34 764 865</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 507 586	-1 242 904
Årets resultat	-3 919	-264 682
	<u>-1 511 505</u>	<u>-1 507 586</u>
Summa eget kapital	<u>33 253 360</u>	<u>33 257 279</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 13 922 081	21 341 814
	<u>13 922 081</u>	<u>21 341 814</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 419 733	600 000
Leverantörsskulder	66 734	89 587
Skatteskulder	7 549	5 480
Övriga skulder	Not 13 284 363	286 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 339 942	288 368
	<u>8 118 321</u>	<u>1 269 521</u>
Summa skulder	<u>22 040 402</u>	<u>22 611 335</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 293 762</u>	<u>55 868 614</u>

NA

Brf Ymer 2 i Täby

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 919	-264 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	694 404	687 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>690 485</u>	<u>422 820</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 400	44 415
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 067	-93 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>697 152</u>	<u>373 818</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-690 139
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-690 139</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-1 339 009
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-600 000</u>	<u>-1 339 009</u>
Årets kassaflöde	97 152	-1 655 330
Likvida medel vid årets början	4 676 837	6 332 167
Likvida medel vid årets slut	4 773 990	4 676 837

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Ymer 2 i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,65% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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



Brf Ymer 2 i Täby

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 358 760	1 337 160
	Hyror	840 452	964 269
	Övriga intäkter	1 282	24 464
	Bruttoomsättning	<u>2 200 494</u>	<u>2 325 893</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	83 736	-41 525
		2 284 230	2 284 368
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	281 846	285 822
	Reparationer	114 909	158 073
	El	328 589	368 773
	Uppvärmning	0	102 227
	Vatten	96 920	76 343
	Sophämtning	101 052	101 275
	Fastighetsförsäkring	48 899	48 028
	Kabel-TV och bredband	27 422	30 238
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 110	82 526
	Förvaltningsarvoden	112 748	104 365
	Övriga driftkostnader	591	18 251
	Planerat underhåll	140 133	220 688
		1 342 221	1 596 608
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 834	57 433
	Administrationskostnader	39 535	5 877
	Extern revision	15 833	13 671
	Konsultkostnader	9 622	3 720
		119 824	80 701
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 333	1 530
	Ränteintäkter skattekonto	6 111	6 971
	Övriga ränteintäkter	370	299
		7 814	8 800
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	139 439	192 963
	Övriga räntekostnader	75	75
		139 514	193 038



Brf Ymer 2 i Täby

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 333 731	39 643 592
Ingående anskaffningsvärde mark	14 526 730	14 526 730
Årets investeringar	0	690 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 860 461	54 860 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 846 630	-3 180 440
Årets avskrivningar	-673 091	-666 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 519 721	-3 846 630
Utgående redovisat värde	50 340 740	51 013 831
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 150 000	2 150 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	744 000	744 000
Summa taxeringsvärde	43 294 000	43 294 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	313 647	313 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 647	313 647
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-228 397	-207 085
Årets avskrivningar	-21 313	-21 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 710	-228 397
Bokfört värde	63 938	85 250
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 110	2 111
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 730 943	2 639 902
	2 733 053	2 642 013
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	85 883	60 771
	85 883	60 771

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Brf Ymer 2 i Täby

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 10	Kassa och bank						
	SBAB	2 043 047	2 036 936				
		2 043 047	2 036 936				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
			Nästa års amortering				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp		
	SBAB	21984752	0,52%	2021-08-09	7 019 733	200 000	
	SBAB	21984892	0,51%	2022-08-09	6 895 409	200 000	
	SBAB	21984906	0,88%	2024-08-09	7 426 672	200 000	
					21 341 814	600 000	
						18 341 814	
						13 922 081	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					30 000 000	30 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				7 419 733	600 000	
					7 419 733	600 000	
Not 13	Övriga skulder						
	Depositioner				56 664	56 664	
	Momsskuld				39 674	23 908	
	Inre fond				188 025	205 514	
					284 363	286 086	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				302 717	251 863	
	Övriga upplupna kostnader				37 225	36 505	
					339 942	288 368	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



Brf Ymer 2 i Täby

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 21/04/16



Conny Perving



Elisabeth Rost



Hans Anders Kindahl



Thomas Rosell



Eric Johansson

Min revisionsberättelse har 2021-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Häll
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ymer 2, org.nr. 769622-3929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymer 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag 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 mig 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. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

nd

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ymer 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/11-2021



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor