

Brf Ymergården
Org nr 717600-2611

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården (717600-2611) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 30:5 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020. Extra föreningsstämma 17 november 2020. En extra föreningsstämma genomfördes då en styrelseledamot skulle avgå på grund av flytt och två nya medlemmar skulle väljas in till styrelsen. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Alexander Atessis	Ordförande
Anna Lenhammar	Sekreterare
Thomas Lindström	Ledamot
Claes Sohlberg	Ledamot
Josefin Husell	Ledamot
Jonas Antoni	Suppleant
Magdalena Renfjäll	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamot Anna Lenhammar.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Marianne Söhrman.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Städning trapphus: Ren jämt i Uppsala AB

Underhåll tvättmaskiner: Upplands tvätt- och kylservice

Kabel-tv, bredband, telefoni: Comhem

Nyckelhantering: Certego

Fastighetsförvaltning: UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB

AL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 60 751 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 421 202 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 412 536 kr. Föreningen har låga lån och har en mycket god ekonomi. Anledningen till årets underskott är de genomförda underhållsåtgärderna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 488 470 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 322 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 412 536 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Reparationer som har genomförts under året avser främst kostnader hänförliga till tvättstugan, reparation av postfack samt tidlåset i porten.

I enlighet med underhållsplanen har fönsterblecken målats om på båda byggnaderna, OVK har genomförts, fläktsystem i torkrummet på Ymergatan 24 har bytts ut och värmeväxlare i fjärrvärmesystemet har ersatts med nya.

I underhållsplanen för 2020 skulle justering av tegelpannor samt fogning av skorstenar genomföras vilket inte har utförts, men det har beställts under 2020 och kommer genomföras under 2021.

Enligt underhållsplanen skulle vissa ytterligare mindre investeringar ha genomförts under 2020. Då styrelsen bedömde att det inte fanns behov av dessa investeringar har de istället överförts till 2021 års underhållsplan istället för övervägande om investering.

Utöver planerade underhåll för 2020 har övernattningsrummet renoverats och fräschats upp, entrémattorna renoverats samt en häck planterats utmed trottoaren vid Frodegatan.

Under hösten 2020 har elbilsladdstolpar anlagts på parkeringen med infart från Frodegatan. Investeringen föregicks av en intresseundersökning bland medlemmarna med god svarsfrekvens. Investeringen av elbilsladdstolpar är självfinansierad på ca 6-8 års sikt genom ökade intäkter för föreningen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 533 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91 (90).

Under året har 2 (6) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 30:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 63 026 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 676 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 ro kokvrå	3 st
med sammanlagd yta av 3 690 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	<u>36 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st
Lokaler med bostadsrätt		2 st
P-plats med motorvärmare		22 st
P-plats med laddstolpe		12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringen innehåller även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	533	533	533	533
Låneskuld kr/kvm	166	297	432	568
Likvida medel	1 083	1 595	1 563	1 577
Kassalikviditet i %	111,7	173,2	169,4	173,6
Soliditet i %	59,3	52,3	45,3	39,9
Överskott för underhåll kr/kvm	176	185	188	192
Nettoomsättning	2 210	2 218	2 216	2 216
Resultat efter finansiella poster	-61	140	16	103
Årets resultat	-61	140	16	103
Eget kapital	1 828	1 889	1 749	1 733
varav underhållsfond	1 488	1 263	1 240	1 131
Utfört underhåll	413	97	243	157

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 659	596 121	1 263 370	-275 042	139 690	1 888 798
Avsättning till fond för yttre underhåll			322 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-96 900			
Balanseras i ny räkning				-85 409	-139 690	
Årets resultat					-60 751	-60 751
Belopp vid årets utgång	164 659	596 121	1 488 470	-360 451	-60 751	1 828 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-360 451
Årets resultat	-60 751
Att disponera	-421 202
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	322 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-412 536
Balanserat resultat	-330 666
Summa	-421 202

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

SL

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 210 141	2 218 461
Summa rörelseintäkter		2 210 141	2 218 461
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 870 512	-1 527 690
Övriga externa kostnader	4	-20 112	-24 680
Personalkostnader och arvoden	5	-72 279	-65 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 188	-446 897
Summa rörelsekostnader		-2 260 091	-2 064 972
Rörelseresultat		-49 950	153 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 359	1 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 160	-15 223
Summa finansiella poster		-10 801	-13 799
Resultat efter finansiella poster		-60 751	139 690
Resultat före skatt		-60 751	139 690
Årets resultat		-60 751	139 690

AL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	1 536 320	1 688 025
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 536 320</u>	<u>1 688 025</u>
Summa anläggningstillgångar		1 536 320	1 688 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		131 916	101 817
Övriga fordringar	9	1 231 086	1 681 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 545	143 288
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 555 547</u>	<u>1 926 120</u>
Summa omsättningstillgångar		1 555 547	1 926 120
SUMMA TILLGÅNGAR		3 091 867	3 614 145

AL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		1 488 470	1 263 370
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 249 250	2 024 150
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-360 451	-275 042
Årets resultat		-60 751	139 690
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-421 202	-135 352
Summa eget kapital		1 828 048	1 888 798
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	613 061	1 094 775
Leverantörsskulder		264 238	238 731
Skatteskulder		10 685	6 240
Övriga skulder	12	6 372	9 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	369 463	375 656
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 263 819	1 725 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 091 867	3 614 145

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden är helt avskriven

Följande procentsatser används vid avskrivning:

Fastighetsförbättringar 2,5-10 %

Inventarier 20 %

Säkerhetsdörrar 5 %

Lek & miljö, parkering 10 %

Tvättstuga 20 %

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 413 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

82

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 967 004	1 967 004
Årsavgifter lokaler	55 344	55 344
Hysesintäkter p-platser	106 600	106 340
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
Överlåtelseavgift	4 732	8 141
Pantförskrivningsavgift	3 303	6 480
Övriga intäkter	2 358	4 352
Summa nettoomsättning	<u>2 210 141</u>	<u>2 218 461</u>



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	144 376	68 740
Serviceavtal	23 619	17 566
Entreprenadstäd	69 595	66 696
Snörenhållning	2 281	7 217
Förbrukningsmaterial	418	2 257
Reparationer	59 947	109 427
Elavgifter	63 650	72 172
Uppvärmning	505 563	540 386
Vatten och avlopp	149 619	111 249
Sophämtning	58 724	63 214
Fastighetsförsäkringar	74 090	67 887
Kabel-TV, bredband m.m	115 342	114 596
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	94 571	90 126
Administrativ förvaltning enligt avtal	67 656	66 612
Övriga externa tjänster, drift	17 865	21 650
Studie- och fritidsverksamhet	1 714	2 945
Medlems- och föreningsavgifter	6 170	6 050
Övriga driftskostnader	2 776	2 000
Summa driftkostnader	1 457 976	1 430 790
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	91 812	0
Planerat underhåll mark	56 188	0
Planerat underhåll trapphus	8 250	0
Planerat underhåll lokaler	60 230	30 100
Planerat underhåll ventilation	29 250	0
Planerat underhåll värme	120 227	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	46 579	66 800
Summa underhållskostnader	412 536	96 900
Summa fastighets- och driftkostnader	1 870 512	1 527 690

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 283	7 205
Kontorsmaterial och liknande	235	797
Telefon och porto	0	189
Konsultarvoden	1 462	2 086
Revisionsarvode extern revisor	14 132	14 403
Summa övriga externa kostnader	20 112	24 680

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	55 000	50 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 279	15 705
Summa personalkostnader och arvoden	72 279	65 705

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 359	1 424
Räntekostnader	-12 160	-15 223
Summa finansiella poster	-10 801	-13 799

M

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	1 147 500	1 147 500
Ingående avskrivning på byggnader	-1 147 500	-1 147 500
	<u>0</u>	<u>0</u>
Fastighetsförbättringar, ingående anskaffningsvärde	11 999 987	11 999 987
Ackumulerade avskrivningar, fastighetsförbättring	-11 741 543	-11 327 571
Årets avskrivningar, fastighetsförbättring	-258 444	-413 972
	<u>0</u>	<u>258 444</u>
Garage, P-platser	42 937	42 937
Årets anskaffning *	145 483	0
Ackumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-42 937	-42 937
Årets avskrivningar, Garage, P-Platser	-5 819	0
	<u>139 664</u>	<u>0</u>
* Avser laddstationer.		
Dränering	1 316 981	1 316 981
Ackumulerade avskrivningar, dränering	-263 400	-230 475
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	<u>1 160 320</u>	<u>1 053 581</u>
Bokförda värden byggnader	1 160 320	1 312 025
Mark	<u>376 000</u>	<u>376 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 536 320	1 688 025
Taxeringsvärde byggnad	30 676 000	30 676 000
Taxeringsvärde mark	32 350 000	32 350 000

AL

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
Ingående avskrivningar på inventarier	-280 471	-280 471
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 083 378	1 594 913
Skattekonto	2 225	86 102
Övriga fordringar *	145 483	0
Summa övriga fordringar	1 231 086	1 681 015

* Avser upplupet bidrag för installationen av laddstolpar.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	22 715	22 356
Försäkringspremier	92 414	80 314
Kabel-TV avgifter m.m.	28 938	28 835
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	48 478	11 783
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	192 545	143 288

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	613 061	1 094 775
Summa långfristiga skulder	613 061	1 094 775
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
Summa ställda säkerheter	7 775 000	7 775 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,480	2021-02-08	293
Stadshypotek	1,480	2021-02-08	<u>612 768</u>
Summa			613 061
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-200 000
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-413 061</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	6 372	9 945
Summa övriga skulder	6 372	9 945

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	55 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	17 281	15 710
Kostnader för förvaltningsavtal	0	5 558
Arvode revision	14 025	13 643
Elavgifter	7 155	9 490
Uppvärmningskostnader	91 186	98 181
Förutbetalda hyror och avgifter	183 457	181 131
Upplupna räntekostnader	1 359	1 943
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	369 463	375 656

AL

Uppsala 2021-03-14



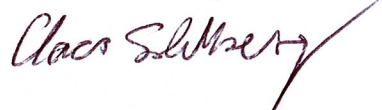
Alexander Atessis

Anna Lenhammar



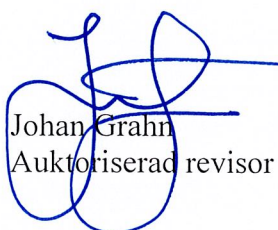
Thomas Lindström

Claes Sohlberg



Josefin Husell

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13.



Johan Gråhn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ymergården

Org.nr 717600-2611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymergården 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

REVISORS Huset

- 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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:

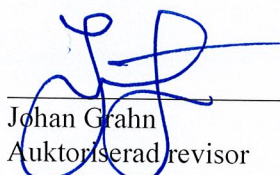
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 13 april 2021


Johan Grahn
Auktoriserad revisor