

**Brf Ymergården**  
**Org nr 717600-2611**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

AB LB h  
Max TL

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården (717600-2611) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 8 juni 2021. Extra föreningsstämma 15 december 2021 för att tillsätta ny styrelse pga utflyttning. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jonas Antoni	Ordförande	
Thomas Lindström	Vice ordförande	
Louise Bergman	Sekreterare	
Magdalena Renfjäll	Ledamot	
Alexandra Berglund	Ledamot	
Johanna Fredricsson	Suppleant	
Erika Hagström	Suppleant	
Josefin Husell	Suppleant	avgått 2021-12-15
Claes Sohlberg	Suppleant	avgått 2021-12-15

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

Revisor har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Felix Lidéri och Emil Larsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Ekonomisk förvaltning: Upplands Boservice

Teknisk förvaltning: UBC teknisk förvaltning

Städning: RenJämt

Nyckelhantering: Certego

Underhåll av tvättmaskiner: Upplands tvätt- och kylservice

Kabel TV, bredband och telefoni: Tele2

LB  
TL  
AP

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 458 967 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 128 300 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 81 200 kr.

***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 397 934 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 338 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 81 200 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Planerat underhåll som utförts är målning av taken på burspråken, inspektion av tegelpannor och byte av trasiga tegelpannor. Utöver det planerade underhållet så har hela fastigheten stamspolats.

Radonmätning har utförts.

I oktober genomfördes en städdag.

Under året har också en kalkyl tagits fram för hur framtida renoveringar kopplade till underhållsplanen ska finansieras, detta har gett upphov till en större årlig avsättning till underhållsfonden.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2022.

AB  
LB  
TL  
110

### 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 (91).

Under året har 8 (2) bostadsrätter överlåtits.

*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.

LB m  
Wahl TL

## 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	533	533	533	533
Låneskuld kr/kvm	112	166	297	432
Likvida medel	1 594	1 083	1 595	1 563
Kassalikviditet i %	212,4	111,7	173,2	169,4
Soliditet i %	67,4	59,3	52,3	45,3
Överskott för underhåll kr/kvm	157	176	185	188
Nettoomsättning	2 235	2 210	2 218	2 216
Resultat efter finansiella poster	459	-61	140	16
Årets resultat	459	-61	140	16
Eget kapital	2 287	1 828	1 889	1 749
varav underhållsfond	1 398	1 488	1 263	1 240
Utfört underhåll	81	413	97	243

### 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.

*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.

LB  
M  
B  
M  
T

### 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>164 659</b>	<b>596 121</b>	<b>1 488 470</b>	<b>-360 451</b>	<b>-60 751</b>	<b>1 828 048</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			322 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-412 536			
Balanseras i ny räkning				29 784	60 751	
Årets resultat					458 967	458 967
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>164 659</b>	<b>596 121</b>	<b>1 397 934</b>	<b>-330 667</b>	<b>458 967</b>	<b>2 287 014</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-330 667
Årets resultat	458 967
	<hr/>
Att disponera	128 300
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	338 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-81 200
Balanserat resultat	-128 500
	<hr/>
Summa	128 300

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

AB TL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 234 751	2 210 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 234 751	2 210 141
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 636 717	-1 870 512
Övriga externa kostnader	4	-21 737	-20 112
Personalkostnader och arvoden	5	-72 281	-72 279
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 744	-297 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 769 479	-2 260 091
<b>Rörelseresultat</b>		465 272	-49 950
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 239	1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 544	-12 160
<b>Summa finansiella poster</b>		-6 305	-10 801
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		458 967	-60 751
<b>Resultat före skatt</b>		458 967	-60 751
<b>Årets resultat</b>		458 967	-60 751

LB h  
B  
KSTL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	1 497 576	1 536 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 497 576</u>	<u>1 536 320</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 497 576	1 536 320
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		92 039	131 916
Övriga fordringar	9	1 596 012	1 231 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 532	192 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 894 583</u>	<u>1 555 547</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 894 583	1 555 547
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 392 159	3 091 867

LB h  
BUTIL



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		1 397 934	1 488 470
Summa bundet eget kapital		2 158 714	2 249 250
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-330 667	-360 451
Årets resultat		458 967	-60 751
Summa fritt eget kapital		128 300	-421 202
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 287 014</b>	<b>1 828 048</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	412 768	613 061
Leverantörsskulder		271 798	264 238
Skatteskulder		11 334	10 685
Övriga skulder	12	9 589	6 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	399 656	369 463
Summa kortfristiga skulder		1 105 145	1 263 819
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 392 159</b>	<b>3 091 867</b>

LB  
TB TL

## 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 %

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 213 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### *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 1 459 kronor per lägenhet.

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

LB  
AS  
WOLTE

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 967 004	1 967 004
Årsavgifter lokaler	55 344	55 344
Hysesintäkter p-platser	110 760	106 600
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
Överlåtelseavgift	5 950	4 732
Pantförskrivningsavgift	5 703	3 303
Avgift vid andrahandsuthyrning	9 287	2 358
Övriga intäkter	9 903	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 234 751</u>	<u>2 210 141</u>

LB  
BUSEL

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	145 876	144 376
Serviceavtal	21 555	23 619
Entreprenadstäd	77 975	69 595
Snörenhållning	0	2 281
Förbrukningsmaterial	10 397	418
Reparationer	51 827	59 947
Elavgifter	58 752	63 650
Uppvärmning	569 998	505 563
Vatten och avlopp	160 822	149 619
Sophämtning	62 494	58 724
Fastighetsförsäkringar	85 226	74 090
Kabel-TV, bredband m.m	115 756	115 342
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 341	94 571
Administrativ förvaltning enligt avtal	69 232	67 656
Övriga externa tjänster, drift	17 973	17 865
Studie- och fritidsverksamhet	4 293	1 714
Medlems- och föreningsavgifter	6 300	6 170
Övriga driftskostnader	700	2 776
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 555 517</b>	<b>1 457 976</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	33 700	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	91 812
Planerat underhåll mark	0	56 188
Planerat underhåll trapphus	0	8 250
Planerat underhåll lokaler	0	60 230
Planerat underhåll ventilation	0	29 250
Planerat underhåll värme	0	120 227
Planerat underhåll vatten och avlopp	47 500	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	46 579
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>81 200</b>	<b>412 536</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 636 717</b>	<b>1 870 512</b>

LB fr  
APRIL

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	4 283
Kontorsmaterial och liknande	323	235
Konsultarvoden	2 614	1 462
Revisionsarvode extern revisor	18 800	14 132
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>21 737</u>	<u>20 112</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 281	17 279
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>72 281</u>	<u>72 279</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 239	1 359
Räntekostnader	-7 544	-12 160
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-6 305</u>	<u>-10 801</u>

LB  
TL

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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
Akkumulerade avskrivningar, fastighetsförbättring	-11 999 987	-11 741 543
Årets avskrivningar, fastighetsförbättring	0	-258 444
	<u>0</u>	<u>0</u>
Garage, P-platser	188 420	42 937
Årets anskaffning	0	145 483
Akkumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-48 756	-42 937
Årets avskrivningar, Garage, P-Platser	-5 819	-5 819
	<u>133 845</u>	<u>139 664</u>
Dränering	1 316 981	1 316 981
Akkumulerade avskrivningar, dränering	-296 325	-263 400
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	<u>1 121 576</u>	<u>1 160 320</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>1 121 576</b>	<b>1 160 320</b>
Mark	376 000	376 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>1 497 576</b>	<b>1 536 320</b>
Taxeringsvärde byggnad	30 676 000	30 676 000
Taxeringsvärde mark	32 350 000	32 350 000

LB  
AB

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
Ingående avskrivningar på inventarier	-280 471	-280 471
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 593 787	1 083 378
Skattekonto	2 225	2 225
Övriga fordringar	0	145 483
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 596 012</b>	<b>1 231 086</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Sophämningskostnader	28 992	22 715
Försäkringspremier	99 408	92 414
Kabel-TV avgifter m.m.	29 170	28 938
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	48 962	48 478
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>206 532</b>	<b>192 545</b>

LB  
AB Post TL

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	412 768	613 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>412 768</b>	<b>613 061</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 775 000</b>	<b>7 775 000</b>

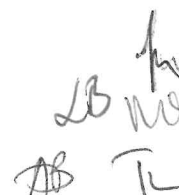
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Stadshypotek	1,480	2022-02-10	412 768
Summa			412 768
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-200 000
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-212 768</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 589	6 372
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 589</b>	<b>6 372</b>


  
 SB MS
   
 AB TL

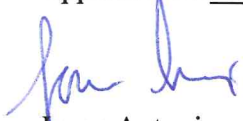


**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

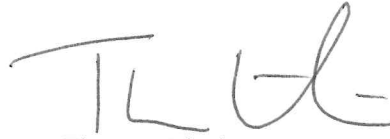
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	55 000	55 000
Arbetsgivaravgifter	17 281	17 281
Reparationskostnader	8 098	0
Arvode revision	16 575	14 025
Elavgifter	7 361	7 155
Uppvärmningskostnader	116 349	91 186
Förutbetalda hyror och avgifter	178 144	183 457
Upplupna räntekostnader	848	1 359
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>399 656</b>	<b>369 463</b>

LB  
AB  
WSTL

Uppsala 2022 -04-20



Jonas Antoni



Thomas Lindström



Louise Bergman



Magdalena Renfjäll



Alexandra Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-28.



Johan Grahn  
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 2021.

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 2021-12-31 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. 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.

## 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

# REVISORS Huset

## *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:

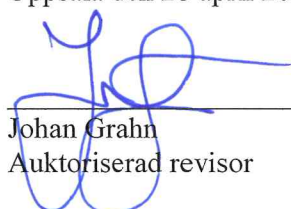
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28 april 2022



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor