

Årsredovisning

för

Brf Ystadsvägen 77-85

769627-2488



Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen
ystadsvagen7785.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ystadsvägen 77-85 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. 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 Ystadsvägen 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	Invalid
Peter Kjerrulf	Ordförande	2019 (avgått)
Arvid Blom	Ledamot	2019 (avgått)
Johnny Brihäll	Ledamot	2019
Pernilla Hallgren	Ledamot/Ordförande	2019 (avgått)
Invalid 2018-12-19		
Ellinor Linnéll	Ledamot	2019 (avgått)
Invalid 2018-12-19		
Joakim Loqvist	Ordförande	2019
Mattias Hallqvist	Ledamot	2019
Gustav Lindskog	Ledamot	2019
Oscar Arman	Ledamot	2019
Jessica Nilsson	Ledamot	2019

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 förvaltare är BoNea Förvaltning AB som enligt avtal nu sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen sedan 2019-01-01. Jensen Drift & Underhåll har fortsatt 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. 27 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 4 st med hyresrätt vid verksamhetsårets slut.

Den totala boytan uppgår till 1 612m² varav vid verksamhetsårets slut 208 m² hyresrättslägenheter och 1404 m² är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

31 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-12-19. 18st medlemmar var närvarande och 13st lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Med anledning av Coronautbrottet och pandemin som pågått sedan dess har föreningen pausat städdagar.

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 huvudledningar 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 aluminiuminklädnad 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

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	Planerat
• Byte av tak och installation av gång i vinden	2020	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 38 (37) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 5 (7) 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 2,5 % av prisbasbeloppet, pantsättningsavgiften är 1,5 % av prisbasbeloppet och avgift vid andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens resultat för bokslutsåret är -736 tkr. Exklusive avskrivningar (kassaflöde) är resultatet 212 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1.65 % från 2019-07-01 pga. ökade kostnader för vatten, värme och fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	709	687	658	658
Nettoomsättning	1 664	1 611	1 412	1 407
Resultat efter finansiella poster	-735	-1 136	-923	-631
Totalt eget kapital	39 235	36 961	38 097	39 020
Balansomslutning	54 179	53 477	54 595	55 447
Soliditet	72,4%	69,1%	69,8%	70,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	50 110	51 044	51 977	52 717
Taxeringsvärde, byggnader och mark	41 641	41 641	24 247	24 247
Låneskuld	13 319	15 469	15 469	15 469
Låneskuld kr/kvm	9 486	11 442	11 442	11 442
Belåningsgrad	32,0%	37,1%	63,8%	63,8%
Amortering under året	2 150	0	0	0
Likvida medel	2 960	2 091	2 510	2 614
Likviditet	365%	924%	1065%	1582%
Kassaflöde kr/kvm	213	-119	-9	2
Avsättning yttre fond kr/kvm	69	77	8	0

Bostadsyta: 1 612 kvm, varav 1 404 kvm bostadsrätt, 208 kvm 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	32 328 000	8 187 029	138 443	-2 556 527	-1 136 074
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-1 136 074	1 136 074
Årets avsättning enl. underhållsplan			124 923	-124 923	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-133 784	133 784	
Årets inbetalningar	1 248 000	1 762 000			
Årets resultat					-735 185
Belopp vid årets utgång	33 576 000	9 949 029	129 582	-3 683 740	-735 185

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 692 601
Avsättning till underhållsfond	-124 923
Ianspråktagande av underhållsfond	133 784
Årets resultat	-735 185
Summa	-4 418 925

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 418 925
Summa	-4 418 925

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 663 795	1 611 270
Summa rörelseintäkter		1 663 795	1 611 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-944 624	-1 229 861
Övriga externa kostnader	4	-140 210	-134 290
Personalkostnader och arvoden	5	-47 986	-40 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-943 961	-943 961
Summa rörelsekostnader		-2 076 781	-2 348 309
Rörelseresultat		-412 986	-737 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	557	267
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-322 756	-399 302
Summa finansiella poster		-322 199	-399 035
Resultat efter finansiella poster		-735 185	-1 136 074
Årets resultat		-735 185	-1 136 074

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 110 394	51 043 748
Inventarier, verktyg och installationer	9	46 527	57 134
Pågående nyanläggningar		975 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 131 921	51 100 882
Summa anläggningstillgångar		51 131 921	51 100 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 730
Aktuell skattefordran		28	595
Övriga fordringar	10	5 220	5 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 254	273 754
Summa kortfristiga fordringar		87 502	285 299
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 960 007	2 090 854
Summa omsättningstillgångar		3 047 509	2 376 153
SUMMA TILLGÅNGAR		54 179 430	53 477 035

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		43 525 029	40 515 029
Fond för yttre underhåll		129 582	138 443
Summa bundet eget kapital		43 654 611	40 653 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 683 740	-2 556 527
Årets resultat		-735 185	-1 136 074
Summa ansamlad förlust		-4 418 925	-3 692 601
Summa eget kapital		39 235 686	36 960 871

Avsättningar

Renoveringsfond vid förvärv		790 000	790 000
-----------------------------	--	---------	---------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 319 000	15 469 000
Summa långfristiga skulder		10 319 000	15 469 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 000 000	0
Leverantörsskulder		669 095	51 570
Aktuella skatteskulder		10 956	4 146
Övriga skulder		1 084	3 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	153 609	198 373
Summa kortfristiga skulder		3 835 744	257 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 179 430

53 477 035

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 2019-2020.

Byggnader genomsnitt	1,70 %
----------------------	--------

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 1 429 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

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Årsavgift, bostäder	995 544	942 969
Hysesintäkter, bostäder	271 910	288 324
Hysesintäkter, lokaler	73 280	71 897
Garage	75 804	90 356
Kabel-TV	4 071	2 484
Överlåtelseavgift	8 174	3 437
Pantsättningsavgift	4 193	2 295
Andrahandsupplåtelseavgift	1 549	0
Brandkontoret	221 907	195 490
Övrigt	7 363	14 018
Summa	1 663 795	1 611 270

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande underhåll. Se spec nedan	94 874	530 502
Planerat underhåll. Se spec nedan	133 784	0
El	27 706	37 746
Uppvärmning	210 896	210 758
Vatten & avlopp	47 198	54 185
Avfallshantering	17 940	17 819
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	14 369	5 554
Besiktning/tillsyn	0	3 390
Fastighetsförsäkring	39 096	36 537
Kabel-TV	42 791	30 392
Tomträtt	115 300	86 475
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 310	79 520
Förvaltningskostnader	82 175	73 726
Kommunal fastighetsavgift	63 149	49 157
Pant- och överlåtelseavgift	8 600	3 413
Förbrukningsmaterial	0	4 108
Övrigt	14 436	6 580
Summa	944 624	1 229 862

Specificering av löpande underhåll

Material	25 052	248 034
Bostäder, egen lgh	5 647	0
Bostäder VVS	3 716	32 506
Gemensamt utrymme	2 135	0
Gemensamt utrymme, tvättutrustning	6 426	6 135
Fastighet utvändigt	676	3 799
Tak	9 750	0
Lås och larm	30 985	0
Installationer	10 487	21 338
Markytor, planteringar	0	215 419
Övrigt	0	3 271
Summa	94 874	530 502

Specificering av planerat underhåll

Målning	79 563	0
Ventilation	36 250	0
Installation el	17 971	0
Summa	133 784	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Revisionskostnad	22 000	42 000
Avgifter för juridiska åtgärder	46 703	55 586
Underhållsplan	2 400	0
Reklam, PR och hemsida	1 486	3 186
Konstaterade förluster på kund- o hyresfodringar	5 730	0
Fastighetsjour	59 065	29 250
Programvaror	2 090	4 268
Övrigt	736	0
Summa	140 210	134 290

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	36 990	31 013
Sociala avgifter	10 996	9 184
Summa	47 986	40 197

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonto	0	197
Övriga ränteintäkter	557	3
Övriga finansiella intäkter	0	67
Summa	557	267

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	322 336	399 276
Övriga räntekostnader	420	26
Summa	322 756	399 302

Not 8 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 659 895	54 659 895
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 659 895	54 659 895
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 616 147	-2 682 793
Årets avskrivningar	-933 354	-933 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 549 501	-3 616 147
Utgående redovisat värde byggnader och mark	50 110 394	51 043 748
Taxeringsvärden byggnader	20 401 000	20 401 000
Taxeringsvärden mark	21 240 000	21 240 000
Summa	41 641 000	41 641 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	106 071	106 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 071	106 071
Ingående avskrivningar	-48 937	-38 330
Årets avskrivningar	-10 607	-10 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 544	-48 937
Utgående redovisat värde	46 527	57 134

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	5 220	5 220
Summa	5 220	5 220

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Kabel-TV	19 642	7 654
Försäkring	33 787	32 338
Tomträttsavgäld	28 825	28 825
Ekonomisk förvaltning	0	8 333
Övrigt	0	196 604
Summa	82 254	273 754

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SEB, transaktionskonto	1 084 713	215 560
SEB, sparkonto	1 875 164	1 875 164
Nordea	130	130
Summa	2 960 007	2 090 854

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats 2020-06-30	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-06-30	Nästa års amortering
SEB, 37607711	3,47%	2021-05-28	3 000 000	0
SEB, 37607754	3,92%	2023-05-28	3 469 000	0
SEB, 37607681	1,07%	2025-05-28	850 000	0
SEB, 37607630	1,10%	2025-05-28	3 000 000	0
SEB, 37607584	1,07%	2025-06-28	3 000 000	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 10 319 000 (15 469 000) kronor.

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

Under räkenskapsåret har 2 150 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 13 319 000 (15 469 000) kronor

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 496 000	15 469 000
Summa	15 496 000	15 469 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förskottsbetalda avgifter och hyror	98 200	93 249
Revision	48 127	70 000
Räntekostnad	2 782	2 458
Vatten och avlopp	4 500	16 000
Övrigt	0	16 666
Summa	153 609	198 373

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Stockholm 2020 - 10 - 28


Joakim Loqvist
Ordförande


Oscar Arman
Ledamot


Gustav Lindskog
Ledamot



Jonny Brihäll
Ledamot


Mattias Hallqvist
Ledamot


Jessica Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-27

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor

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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 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 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 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 27 november 2020

KPMG AB

DocuSigned by:

Maria Elias

D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor