

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vyn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen kommer att vara medlem i en samfällighetsförening som förvaltar garage (under bildande). Föreningens andel kommer att vara 18 procent.

Styrelsen

| | | |
|---------------------|------------|-------------------|
| Carl-Johan Engström | Ordförande | |
| Leif Bergkvist | Ledamot | Avgått våren 2021 |
| Thomas Bergkvist | Ledamot | |
| Kajsa Elgmo | Ledamot | |
| Robert Hulthén | Ledamot | |

| | | |
|----------------|-----------|---------------------|
| Anders Hård | Suppleant | Avgått januari 2021 |
| Kadelet Bolmén | Suppleant | Avgått i förtid |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|---------------|
| Camilla Norell | Ordinarie Extern | Ernst & Young |
|----------------|------------------|---------------|

Valberedning

Caroline Calissendorff
Andreas Edlund
Jörgen Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Tollare 1:484 | 2017 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

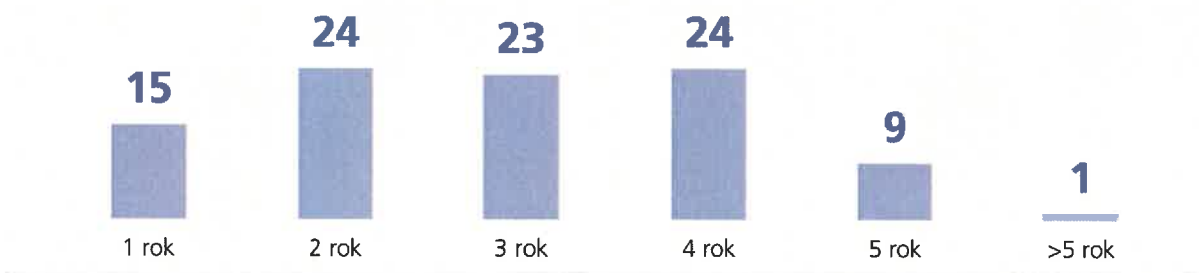
Fastighetens byggnation påbörjades 2017 och var vid utgången av 2020 inte helt färdigställd vilket beräknas ske under 2021. Fastigheten består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 624 m², varav 7 624 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Lokalen är under färdigställande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades i november 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

Då slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden och förvaltningen av föreningen ännu inte överlämnats av Tobin Properties Projektutveckling AB (Tobin) till föreningens medlemmar, är den ekonomiska plan registrerad den 21 november 2018 hos Bolagsverket alljämt gällande som den plan som tekniskt och ekonomiskt beskriver föreningens verksamhet.

Fram till och med dagen för avräkningstidpunkten förvaltas föreningen genom avtal av Tobin. Detta innebär att Tobin svarar för samtliga kostnader avseende förvaltning, drift och skötsel av fastigheten samt erhåller samtliga intäkter. Från dagen för avräkning kommer föreningen att förvaltas av föreningens medlemmar och som därmed bär hela det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Avräkningstidpunkten är ej ännu beslutad.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 41 663 740 | 3 937 450 |
| INBETALNINGAR | | |
| Medlemsinsatser | 90 846 000 | 280 470 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 79 425 149 |
| Minskning av materiella anläggningstillgångar | 25 113 015 | 0 |
| Justering av tidigare års resultat | 0 | 156 936 |
| | 115 959 015 | 360 052 085 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 104 401 157 |
| Ökning av långfristiga fordringar | 472 421 | 50 000 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 11 780 677 | 18 669 867 |
| Minskning av långfristiga skulder | 136 325 978 | 199 204 771 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 707 124 | 0 |
| | 149 286 200 | 322 325 795 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 8 808 976 | 41 663 740 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -32 854 764 | 37 726 290 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fokus legat på färdigställande av projektet med uppförandet av föreningens 4 flerbostadshus. Särskilt fokus har legat på att hitta en lösning på problematik kring styrningen av värmesystemet. Genom avtal mellan föreningen och Tobin har Tobin åtagit sig att åtgärda bristerna samt kompensera föreningen för olägenheterna. En åtgärdsplan är framtagen och arbete pågår för närvarande med att åtgärda problemet. Åtgärderna planeras var genomförda under våren 2021.

Styrelsen har likaledes lagt stort fokus på att förbereda och säkerställa att förvaltningen av föreningen kan överlämnas från Tobin till medlemmarna i ett skick utan utestående fel eller brister ur ett ekonomiskt, administrativt och tekniskt perspektiv.

Vid årets slut har 72 av föreningens 96 lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Resterande 24 lägenheter är vid samma tidpunkt osålda. I samband med att förvaltningen av föreningen överlämnas av Tobin till föreningens medlemmar, vilket planeras ske under 2021, kommer Tobin i enlighet med ingånget avtal 2018 att förvärva samtliga lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt och tillträtts av köpare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 (varav 3 styrelseledamöter saknar ägarandel i föreningen)

Tillkommande medlemmar: 35

Avgående medlemmar: 10 (varav 3 saknar ägarandel i föreningen)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|------|
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 0 | 0 | 1 |
| Soliditet (%) | 57 | 40 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 0 | 0 | -11 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 624 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets Ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 339 875 000 | 94 125 000 | 0 | 245 750 000 |
| Upplåtelseavgifter | 31 441 000 | -3 279 000 | 0 | 34 720 000 |
| S:a bundet eget kapital | 371 316 000 | 90 846 000 | 0 | 280 470 000 |
| | | | | |
| S:a eget kapital | 371 316 000 | 90 846 000 | 0 | 280 470 000 |

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Nettoomsättning | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | 0 | 0 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | |
| Driftkostnader | 0 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | 0 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | 0 | 0 |
| FINANSIELLA POSTER | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 0 | 0 |
| Summa finansiella poster | 0 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | 0 | 0 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 3,8 | 92 158 233 | 181 184 211 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 514 408 882 | 450 495 919 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 606 567 115 | 631 680 130 | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 5 | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 50 000 | 50 000 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 606 617 115 | 631 730 130 | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 661 390 | 39 470 |
| Övriga fordringar | Not 6 | 32 234 154 | 20 683 960 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 7 | 0 | 391 437 |
| Summa kortfristiga fordringar | 32 895 544 | 21 114 867 | |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 8 808 976 | 41 663 740 |
| Summa kassa och bank | 8 808 976 | 41 663 740 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 41 704 520 | 62 778 607 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 648 321 635 | 694 508 737 | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 371 316 000 | 280 470 000 |
| Summa bundet eget kapital | 371 316 000 | 280 470 000 |
| | | |
| SUMMA EGET KAPITAL | 371 316 000 | 280 470 000 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Övriga långfristiga skulder | 146 666 155 | 282 992 133 |
| Summa långfristiga skulder | 146 666 155 | 282 992 133 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 4 913 390 | 7 674 903 |
| Skatteskulder | 632 000 | 1 092 000 |
| Övriga skulder | 85 443 513 | 92 410 823 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 350 577 | 29 868 878 |
| Summa kortfristiga skulder | 130 339 480 | 131 046 604 |
| | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 648 321 635 | 694 508 737 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning kommer att starta i samband med avräkning mellan föreningen och entreprenören.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 PERSONALKOSTNADER

2020

2019

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3 MARK

2020-12-31

2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Vid årets början | 181 184 211 | 181 184 211 |
| Justeringar under året | -89 025 978 | 0 |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Utgående anskaffningsvärde | 92 158 233 | 181 184 211 |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Planenligt restvärde vid årets slut | 92 158 233 | 181 184 211 |
|--|-------------------|--------------------|

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 152 000 000 | 85 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 73 000 000 | 73 000 000 |

| | |
|--------------------|--------------------|
| 225 000 000 | 158 000 000 |
|--------------------|--------------------|

Uppdelning av taxeringsvärde

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 225 000 000 | 158 000 000 |
|----------|-------------|-------------|

| | |
|--------------------|--------------------|
| 225 000 000 | 158 000 000 |
|--------------------|--------------------|

| Not 4 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--------------|---|---|--|---|
| | Vid årets början | 450 495 919 | 346 094 762 | |
| | Nyanskaffningar | 63 912 963 | 104 401 157 | |
| | | 514 408 882 | 450 495 919 | |
| Not 5 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | Bokfört värde 2020-12-31 | Verkligt värde 2020-12-31 | Bokfört värde 2019-12-31 |
| | Vyn Parkering AB | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Not 6 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Skattekonto | 9 | 0 | |
| | Momsavräkning | 4 436 029 | 0 | |
| | Fordringar | 19 200 000 | 19 200 000 | |
| | Fordringar kreditfakturer | 0 | 7 976 | |
| | Avräkning byggare | 8 598 116 | 1 475 984 | |
| | | 32 234 154 | 20 683 960 | |
| Not 7 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Upplupna intäkter | 0 | 377 937 | |
| | Förutbetalda kostnader | 0 | 13 500 | |
| | | 0 | 391 437 | |
| Not 8 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Fastighetsinteckningar | 220 000 000 | 220 000 000 | |
| Not 9 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | El | 26 674 | 0 | |
| | Värme | 116 085 | 121 184 | |
| | Sophämtning | 13 994 | 5 099 | |
| | Extern revisor | 20 000 | 16 000 | |
| | Arvoden | 54 600 | 0 | |
| | Sociala avgifter | 20 337 | 0 | |
| | Ränta | 38 347 472 | 28 323 691 | |
| | Avgifter och hyror | 213 523 | 136 965 | |
| | Upplupna kostnader | 537 892 | 1 265 939 | |
| | | 39 350 577 | 29 868 878 | |

Not 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalsenlig justering av värmesystemet påbörjades under första kvartalet 2021.

I mars 2021 förvärvade Tobin samtliga lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt och tillträtts av köpare i enlighet med ingånget avtal 2018. Per datumet för styrelsens signering av årsredovisningen var 5 av dessa osålda och därmed fortsatt i Tobins ägo.

I april 2021 har föreningens lån på 113 800 000 kr placerats i Danske Bank.

Styrelsens underskrifter

Saltsjö-Boo, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl-Johan Engström
Ordförande

Robert Hulthén
Ledamot

Thomas Bergkvist
Ledamot

Kajsa Elgmo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VYN 769627-3072 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KAJSA ELGMO

Kajsa Elgmo

2021-06-23 12:03:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL-JOHAN ENGSTRÖM

Carl Johan Engström

2021-06-23 12:21:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT HULTÉN

Robert Hultén

2021-06-23 11:42:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS JAN MARCUS BERGKVIST

Thomas Bergkvist

2021-06-23 11:43:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA NORELL

Camilla Norell

2021-06-23 12:42:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vyn, org.nr 769627-3072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vyn för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Vyn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 81.230.xxx.xxx

2021-06-23 12:46:24Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>