

Brf Nya Gyllbyhus
Org nr 716458-5858

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nya Gyllbyhus (716458-5858) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1996. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gyllby 73:1 som byggdes år 1991 i vilken 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 9 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021. Stämman genomfördes genom poströstning. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sara Ottosson	Ordförande	i tur att avgå
Annett Jansson	Sekreterare	i tur att avgå
Marianne Backlund	Ledamot	
Calle Rask	Ledamot	i tur att avgå
Tove Wegar	Suppleant	avgått 2021-12-01

Firmatecknare är Sara Ottosson och Annett Jansson.
Styrelsen har sitt säte i Tierp.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.
I valberedningen ingår Kerstin Emeleus.

Medlemmarna ansvarar själva för skötsel av området. Föreningen har en städgrupp som 2 ggr/år går runt i området och ser över vad som behövs göras på de gemensamma ytorna som föreningen har. I städgruppen ingår Tim Blomqvist (sammankallande), Anna-Malin Linde, Leif Eriksson och Leif Emeleus. De ansvarar för att anordna och bjuda in till de gemensamma städdagarna.

Städgruppen anordnade och bjöd in till en städdag under våren. Deltagandet var väldigt lågt. Då hjälptes de som var på plats åt att fixa till de gemensamma ytorna. I år avslutades inte dagen med gemensamt fika/grillning på grund av det rådande läget med Covid-19.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

AM Produktion AB
AP säkerhetsteknik
Kyl & Värmepumpsbolaget AB
Recover
Anderssons Bilservice
Midroc

Avtalstyp

Snöröjning
Lås och nyckelservice
Reparationer varemepannor
Avlopp
Service gräsklippare/trimmer
El

Föreningen har konto hos:

Colorama Örbyhus
Clas Ohlson
ICA Örbyhus
Ikea

inköp av färg och drivmedel
inköp av kontorsmaterial
inköp av livsmedel till städdagar och föreningsstämma
inköp av möbler och porslin till föreningslokalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 901 889 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 314 312 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 79 980 kr till underhållsfonden.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har två nya värmepumpar anskaffats samt aktiverats för avskrivning. Se not 9.

Under året har vi inte haft några större underhållsarbeten. Alla medlemmar har fått nya filter till värmepannorna.

Under nästa år kommer inga större underhållsarbeten genomföras. Energideklaration kommer att upprättas under januari till en kostnad på 8 000 kr exkl moms.

Då vi har återkommande problem med stopp i avloppen kommer vi begära in offerter på att inspektera avloppen, få dem spolade och ev frästa. Detta kommer ske under 2022 och sedan underhållas löpande enligt de rekommendationer vi får från entreprenören.

Inga höjningar av årsavgifterna är planerade, ej heller upptagande av nytt lån. Vi kommer att börja amortera på det lån som ska sättas om i juni 2022 och som vi dagsläget inte amorterar på.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 577 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 59 (61).

Under året har 6 (4) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gyllby 73:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 660 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 408 000 kr. Fastigheterna byggdes 1991. Därefter har ett daghem byggts om till tre lägenheter.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 4 113 kvm

2 rok 7 st

3 rok 4 st

4 rok 16 st

5 rok 16 st

Summa bostadslägenheter

43 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Medlemmarna ansvarar själva för tilläggförsäkring för bostadsrätt.

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	577	577	577	577
Låneskuld kr/kvm	3 505	3 552	3 719	3 766
Likvida medel	4 027	3 015	2 633	2 188
Kassalikviditet i %	40,6	650,3	44,7	462,2
Soliditet i %	35,8	33,0	29,7	26,6
Överskott för underhåll kr/kvm	314	324	310	299
Nettoomsättning	2 378	2 376	2 397	2 377
Resultat efter finansiella poster	902	739	860	851
Årets resultat	902	739	860	851
Eget kapital	8 234	7 332	6 594	5 734
varav underhållsfond	0	47	7	0
Utfört underhåll	0	199	18	38

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 ett lån.

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

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	21 125	898 875	47 228	5 626 561	738 633	7 332 422
Avsättning till fond för yttre underhåll			58 092			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-105 320			
Balanseras i ny räkning				785 862	-738 633	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					901 889	901 889
Belopp vid årets utgång	21 125	898 875	0	6 412 423	901 889	8 234 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 412 423
Årets resultat	901 889
	<hr/>
Att disponera	7 314 312
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgarna	79 980
Balanserat resultat	7 234 332
	<hr/>
Summa	7 314 312

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 377 811	2 376 272
Summa rörelseintäkter		<u>2 377 811</u>	<u>2 376 272</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-641 734	-574 041
Periodiskt underhåll	4	0	-199 125
Övriga externa kostnader	5	-21 341	-23 960
Personalkostnader och arvoden	6	-125 111	-124 099
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-391 550	-396 404
Summa rörelsekostnader		<u>-1 179 736</u>	<u>-1 317 629</u>
Rörelseresultat		1 198 075	1 058 643
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 708	5 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 894	-325 986
Summa finansiella poster		<u>-296 186</u>	<u>-320 010</u>
Resultat efter finansiella poster		901 889	738 633
Resultat före skatt		<u>901 889</u>	<u>738 633</u>
Årets resultat		901 889	738 633

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 887 331	19 135 881
Summa materiella anläggningstillgångar		18 887 331	19 135 881
Summa anläggningstillgångar		18 887 331	19 135 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 153	8 612
Övriga fordringar	10	3 043 520	2 021 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 748	54 583
Summa kortfristiga fordringar		3 106 421	2 084 573
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 004 028	1 004 028
Summa kortfristiga placeringar		1 004 028	1 004 028
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	163	163
Summa kassa och bank		163	163
Summa omsättningstillgångar		4 110 612	3 088 764
SUMMA TILLGÅNGAR		22 997 943	22 224 645

70

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		920 000	920 000
Fond för yttre underhåll		0	47 228
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		920 000	967 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 412 423	5 626 561
Årets resultat		901 889	738 633
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		7 314 312	6 365 194
Summa eget kapital		8 234 312	7 332 422
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 630 000	14 417 559
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 630 000	14 417 559
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 787 559	190 000
Leverantörsskulder		52 838	15 761
Skatteskulder		53 667	32 561
Övriga skulder	15	6 792	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	232 775	236 342
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		10 133 631	474 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 997 943	22 224 645

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,01
Fasadbyte	2,00
Dörrbyte	6,67
Skärmväggar	2,00
Värmepumpar	6,67

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 598 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

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 statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 869 565 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 372 340	2 372 340
Överlåtelseavgift	3 000	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	932
Övriga intäkter	2 471	0
Summa nettoomsättning	<u>2 377 811</u>	<u>2 376 272</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	716	0
Snörenhållning	19 288	13 127
Förbrukningsmaterial	6 509	4 666
Reparationer	164 876	168 624
Elavgifter	51 447	47 999
Vatten och avlopp	18 001	16 970
Sophämtning	78 017	76 922
Fastighetsförsäkringar	66 047	63 669
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	181 212	126 492
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 921	54 856
Övriga externa tjänster, drift	0	716
Övriga driftskostnader	700	0
Summa driftkostnader	641 734	574 041

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	199 125
Summa underhållskostnader	0	199 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 770	0
Konsultarvoden	6 428	11 495
Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 465
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	18	0
Summa övriga externa kostnader	21 341	23 960

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	95 200	95 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 911	28 899
Summa personalkostnader och arvoden	125 111	124 099

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	391 550	396 404
Summa av- och nedskrivningar	391 550	396 404

Not 8 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.	2 637	1 905
Ränteintäkter från placeringar	4 071	4 071
Övriga finansiella kostnader	-360	-225
Räntekostnader	-302 534	-325 761
Summa finansiella poster	-296 186	-320 010

Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 479 432	21 479 432
Årets anskaffning	143 000	0
Ingående avskrivning på byggnader	-6 293 551	-5 897 147
Årets avskrivningar, byggnader	-391 550	-396 404
Bokförda värden byggnader	<u>14 937 331</u>	<u>15 185 881</u>
Mark	3 950 000	3 950 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>18 887 331</u>	<u>19 135 881</u>
Taxeringsvärde byggnad	21 408 000	15 872 000
Taxeringsvärde mark	5 252 000	3 492 000

Not 10 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	3 022 773	2 010 526
Skattekonto	20 747	10 852
Summa övriga fordringar	<u>3 043 520</u>	<u>2 021 378</u>

Not 11 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>
Försäkringspremier	57 681	54 516
Upplupna ränteintäkter	67	67
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>57 748</u>	<u>54 583</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 004 028	1 004 028
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 004 028	1 004 028

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2022-03-25	<u>1 004 028</u> 1 004 028

Not 13 Kassa och bank

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Swedbank	163	163
Summa kassa och bank	163	163

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 417 559	14 607 559
Summa skulder till kreditinstitut	14 417 559	14 607 559
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	40 759 000	40 759 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 759 000	40 759 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Swedbank	2,07	2022-06-22	9 597 559
Swedbank	2,10	2030-06-19	4 820 000
Summa			14 417 559
Avgår lån kortfristig del (nästa års amortering)			-190 000
Avgår lån för omförhandling 2022			-9 597 559
Totalt			4 630 000
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			13 467 559

Not 15 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	6 792	0
Summa övriga skulder	6 792	0

Not 16 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>
Reparationskostnader	7 550	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	8 082
Arvode revision	12 750	12 375
Elavgifter	9 411	9 727
Förutbetalda hyror och avgifter	170 766	173 826
Upplupna räntekostnader	32 298	32 332
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	232 775	236 342

4

Tierp 2022-02-23

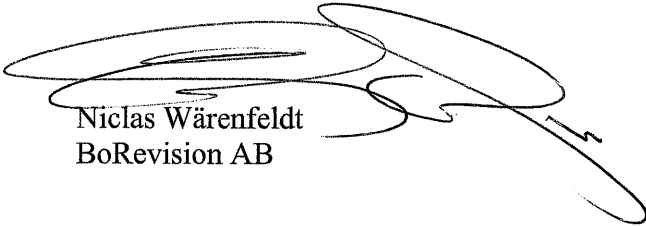

Sara Ottosson


Annett Jansson


Marianne Backlund


Calle Rask

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-07.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Gyllbyhus, org.nr. 716458-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Gyllbyhus 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 31 december 2021 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.

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

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:

- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Gyllbyhus för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillsä till 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:

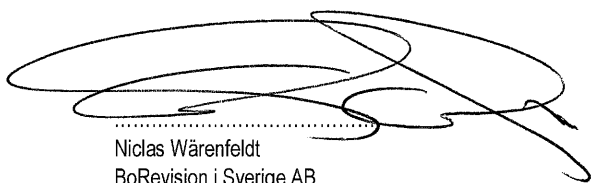
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Tierp den 7 / 3- 2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor