

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

Brf Yxan Göteborg



Årsredovisning

för

Brf Yxan

757201-7395

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen för Brf Yxan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-08 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan finns sedan 1958-04-24 vilken godkänts av Göteborgs Hyresnämnd. Nuvarande stadgar är från 2018-04-16.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-12-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Peterson	Ordförande	2 år omval
Henrik Holmgren	Vice ordförande	1 år kvar
Kerstin Lindén	Sekreterare	2 år omval
Elizbieta Marcinkiewics	Vice sekreterare	2 år omval
Renata Sandelin	Ledamot	1 år kvar
Lena Beijer	Suppleant	1 år kvar
Martin Schubach	Suppleant	2 år omval
Elvis Oskroban	Suppleant	2 år nyval

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	1 år
Susanne Liljenström	Intern föreningsrevisor	1 år
Zeljka Laic	Intern föreningsrevisorssuppleant	1 år

Valberedning

Gullan Johanson (sammankallande) samt Lars Nygren och Tadija Pejinovic. 

Fastigheter

Föreningens fastigheter är enligt nedan förteckning. På tomterna har från 1955 uppförts bostadshus med nu 312 lägenheter med en sammanlagd yta om 17 334 kvm samt lokaler med en sammanlagd yta om 1 065 kvm. Marken innehas med tomträtt/arrende genom tomträtts-/arrendeavtal med Göteborgs kommun. Avgälden är oförändrad under avtalstiden. Omförhandling skall påkallas senast tolv månader dessförinnan.

<u>Fastighet</u>	<u>Adress</u>	<u>Tomträtts-/arrendeavtal</u>
Kortedala 44:1	Västra Midvintersgatan 7 Fastlagsgatan 2	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 45:2	Östra Midvintersgatan 9 Östra Midvintersgatan 13	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 47:1	Lövmånadsgatan 3 Lövmånadsgatan 5-7 Lövmånadsgatan 2-8 Första Majgatan 14-24 Östra Midvintersgatan 15-19	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 67:3	Östra Midvintersgatan 20-24	2014.06.22 - 2034.06.21
Kortedala 763:38	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 763:62	Miljöhus	Löper ett år i taget
Kortedala 45:4	Parkering/Garage	2016.05.24 - 2026.05.23
Kortedala 763:63	Parkering/Garage	Löper ett år i taget
Kortedala 763:64	Parkering/Garage	Löper ett år i taget

Lägenhetsfördelning:

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
18	7	159	128

Kommersiellt uthyrda lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Lager för bageri	429	2021-11-30 (12 mån förlängning)
Bageri	78	2023-08-31 (36 mån förlängning)
Bageri	198	2023-08-31 (36 mån förlängning)
Antenn	10	2024-01-31 (60 mån förlängning)
Antenn	10	2021-12-31 (36 mån förlängning)
Lager	15	2021-09-30 (12 mån förlängning)

Övriga lokaler och utrymmen:

Garage	59	varav 22 varmgarage
Parkeringsplatser	192	varav 11 besöksplatser
Miljöhus	4	varav ett i inbyggt garage
Övernattningsrum	30	kvm
Gym	210	kvm
Föreningslokal	60	kvm
Fastighetsexpedition	30	kvm
Småföråd ett antal	< 10	kvm

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad för perioden 2017-2046 som årligen går igenom av styrelsen. Planen ligger till grund för reservering till och ianspråktagande från fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som beskrivs i stadgarna.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

2000	Stambyte/badruksrenovering
2013-2016	Renovering tegelfasader och balkonger (låghus)
2016/2017	Nytt lås och passersystem
2019/2020	Byte belysning låghus

Under året 2020/2021 har nedan åtgärder utförts:

Injustering värmesystem Fastlagsgatan 2 och Midvintersgatan 7
Målning av garage har påbörjats

Nedan redovisas planerade större underhållsåtgärder för de närmast kommande 5 åren:

2021/2022	6 500 tkr
Asfaltering	
Målning garage och miljöhus	
Målning tak låghus	
Renovering plåttak, fasader, balkonger höghus	
Byte fläktar höghus	
OVK, rensning, injustering	
Ducar	
Injustering värme	
2022/2023	8 200 tkr
Målning plåttak låghus	
Renovering plåttak, fasader, balkonger höghus	
Byte garageportar	
2023/2024	8 200 tkr
Renovering plåttak, fasader, balkonger, höghus	
Målning tvättstugor	
2024/2025	2 000 tkr
Relining avlopp under bottenplattor	
2025/2026	1 100 tkr
Renovering hissar	
Byte entrépartier	

Det finns inga planerade investeringar inom de närmast kommande 5 åren.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningens fastigheter sköts av PRIMÄR. Fastighetsskötsel i egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av garage har påbörjats.

Upphandling av målning låghus har fått skjutas upp då det inte finns färg att få tag i på grund av pandemin.

Brf Yxan har inför möjlighet att boka tvättstuga och bastu via webben.
Hemsidan har moderniserats.

Medlemsinformation

Fastigheten omfattar 312 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Varje lägenhet kan innehas av flera personer dock har bara varje lägenhet endast en röst. 2021-06-30 var antalet medlemmar 388 stycken.

Under året har 40 lägenheter överlåtits vilket motsvarar ca 13% av bostadsrätterna.

Föreningen tar från och med 2018-07-01 ut en tillkommande avgift per månad vid uthyrning i andra hand.

Vid överlåtelse av lägenhet betalar köparen en överlåtelseavgift som uppgår till 2,5% av ett basbelopp, motsvarande betalar den som pantsätter sin lägenhet pantsättningsavgift som uppgår till 1% av ett basbelopp.

Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes senast med 3% från 2019-10-01. Även i framtiden kan föreningen behöva avgiftshöjningar för att klara av underhållet av föreningens fastigheter.

Underskottsavdrag från tidigare år var enligt senast inlämnad inkomstdeklaration till skatteverket 12 861 174 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet. Fastighetsskatt för lokaler med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	14 388	13 805	13 495	13 485	13 451
Rörelseresultat	3 860	3 588	2 559	2 667	3 207
Resultat efter finansiella poster	3 455	3 135	1 965	2 015	2 417
Balansomslutning	50 578	47 962	48 046	46 814	44 557
Soliditet (%)	35,0	29,5	23,0	19,0	16,0
Årsavgifter inkl värme per kvm bostadsyta	701	706	685	685	685
Lån per kvm bostadsyta	1 752	1 770	1 977	1 999	2 019

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	524 686	75 772	12 541 000	-2 113 973	3 135 388	14 162 873
Avs. fond enl stadgar			3 000 000	-3 000 000		0
Ianspråktagande fond			-344 839	344 839		0
Extra avs. fond enl stämma			950 000	-950 000		0
Balanseras i ny räkning				3 135 388	-3 135 388	0
Årets resultat					3 454 995	3 454 995
Belopp vid årets utgång	524 686	75 772	16 146 161	-2 583 746	3 454 995	17 617 868

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 414
reservering till yttre fond enligt stadgar/underhållsplan	-3 000 000
ianspråktagande från yttre fond	344 839
årets vinst	3 454 995
	871 248

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig avsättning	800 000
i ny räkning överföres	71 248
	871 248

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

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 219 671	13 804 606
Övriga rörelseintäkter	3	416 160	6 901
Summa rörelseintäkter		14 635 831	13 811 507
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-7 419 482	-6 886 950
Övriga rörelsekostnader	5	-903 190	-831 321
Personalkostnader	6	-1 337 384	-1 339 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 115 719	-1 164 717
Summa rörelsekostnader		-10 775 775	-10 222 969
Rörelseresultat		3 860 056	3 588 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 257	8 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 318	-461 584
Summa finansiella poster		-405 061	-453 150
Resultat efter finansiella poster		3 454 995	3 135 388
Resultat före skatt		3 454 995	3 135 388
Årets resultat		3 454 995	3 135 388
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		3 454 995	3 135 388
Avsättning till fond yttre underhåll		-3 000 000	-3 000 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		344 839	828 000
Reservering av medel till yttre fond utöver stadgeenlig		-800 000	-950 000
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-166	13 388

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	35 427 270	36 395 199
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	469 402	617 192
Summa materiella anläggningstillgångar		35 896 672	37 012 391

Summa anläggningstillgångar

35 896 672

37 012 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		349 351	106 416
Övriga fordringar		76 147	50 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		668 017	684 735
Summa kortfristiga fordringar		1 093 515	841 606

Kassa och bank

Kassa och bank		13 587 559	10 107 591
Summa kassa och bank		13 587 559	10 107 591

Summa omsättningstillgångar

14 681 074

10 949 197

SUMMA TILLGÅNGAR

50 577 746

47 961 588

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

524 686

524 686

Upplåtelseavgifter

75 772

75 772

Fond för yttre underhåll

9

16 146 161

12 541 000

Summa bundet eget kapital

16 746 619

13 141 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 583 747

-2 113 973

Årets resultat

3 454 995

3 135 388

Summa fritt eget kapital

871 248

1 021 415

Summa eget kapital

17 617 867

14 162 873

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

25 006 018

30 402 484

Summa långfristiga skulder

25 006 018

30 402 484

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

5 362 526

284 000

Leverantörsskulder

515 088

864 735

Skatteskulder

56 451

51 997

Övriga skulder

252 832

242 031

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 766 964

1 953 468

Summa kortfristiga skulder

7 953 861

3 396 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 577 746

47 961 588



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas from 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad med fastighetsförbättringar	50 år	Slutavskriven	2064
Nytt lås och passersystem	15 år	Slutavskriven	2030
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år		

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	9 713 614	9 645 698
Uppvärmning	2 443 727	2 442 240
Bredband	369 369	369 468
Kabel-TV	537 680	246 450
Avgifter andrahandsuthyrning	34 537	34 384
Hysesintäkter lokaler	470 639	398 780
Hysesintäkter garage	290 085	292 380
Hysesintäkter p-plats	326 820	325 950
Hyra p-plats/garage extraplats	33 200	27 700
Hysesintäkter övriga objekt	0	21 556
	14 219 671	13 804 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgift gym	101 540	80 500
Vidarefakturerade kostnader	46 025	9 619
Övriga ersättningar boende	9 189	9 256
Parkeringsavgift	11 500	12 100
Övriga ersättningar och intäkter	34 591	68 997
Försäkringsersättning	213 315	-173 571
	416 160	6 901

Not 4 Fastighetskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Driftskostnader		
Fjärrvärme	2 167 463	1 857 071
Vatten	658 929	616 569
El	275 573	264 507
Sophantering	206 189	192 930
Tomträttsavgäld/Arrende	577 287	568 140
Kabel-tv	547 763	252 424
Bredband	286 344	320 851
Städning entreprenad	251 043	250 043
Kommunal avgift och fastighetsskatt	513 108	524 078
Fastighetsförsäkring	161 325	144 326
Övriga driftskostnader	685 799	494 051
	6 330 823	5 484 990
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	72 756	53 304
Installationer	239 680	328 581
Huskropp utvändigt och mark	14 186	90 094
Garage och parkering	0	31 166
Skador	260 583	3 525
Övriga reparationer	15 303	67 147
	602 508	573 817
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	35 475	124 714
Installationer	397 910	536 177
Huskropp utvändigt och mark	0	70 722
Garage och parkering	575	96 530
Lokaler	52 191	0
	486 151	828 143
Summa fastighetskostnader	7 419 482	6 886 950

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Förvaltning och revision	604 928	589 005
Administration	140 107	124 470
Konsulter	98 219	53 200
Övriga förvaltningskostnader	59 936	64 646
	903 190	831 321

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Medelantalet anställda		
	3	3
	3	3
Arvoden till styrelsen	142 800	141 900
Övriga arvoden	7 200	7 800
Övriga personalkostnader	77 654	88 394
Uttagsskatt	179 045	178 422
Löner till egen personal	681 032	712 686
Sociala avgifter	249 653	210 779
Summa	1 337 384	1 339 981

Not 7 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 312 507	80 312 507
Ingående avskrivningar	-43 917 308	-42 949 379
Årets avskrivningar	-967 929	-967 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 885 237	-43 917 308
Utgående redovisat värde	35 427 270	36 395 199
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	130 263 000	130 263 000
Taxeringsvärde mark	92 527 000	92 527 000
	222 790 000	222 790 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 790 000	5 790 000
	222 790 000	222 790 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 372 270	1 279 741
Inköp	0	725 625
Försäljningar/utrangeringar	0	-633 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 372 270	1 372 270
Ingående avskrivningar	-755 078	-1 191 386
Försäljningar/utrangeringar	0	633 096
Årets avskrivningar	-147 790	-196 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-902 868	-755 078
Utgående redovisat värde	469 402	617 192

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets ingång	12 541 000	9 769 000
Avsättning enligt stadgar	3 000 000	3 000 000
Ianspråktagande fond	-344 839	-828 000
Extra avsättning enligt stämma	950 000	600 000
	16 146 161	12 541 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Kortedala 44:1	.	.	.	.
Stadshypotek	1,28%	2021-10-30	5 100 022	5 155 458
Stadshypotek	1,07%	2025-04-30	4 024 145	4 064 793
.	.	.	.	.
Kortedala 45:2	.	.	.	.
Stadshypotek	1,44%	2022-07-30	3 985 200	4 028 400
Stadshypotek	1,44%	2022-10-30	886 948	896 140
.	.	.	.	.
Kortedala 47:1	.	.	.	.
Stadshypotek	1,69%	2023-01-30	4 782 425	4 833 437
Stadshypotek	1,30%	2024-06-01	9 195 120	9 288 948
.	.	.	.	.
Kortedala 67:3	.	.	.	.
Stadshypotek	1,51%	2023-07-30	2 394 684	2 419 308
			30 368 544	30 686 484
Kortfristig del av långfristig skuld			5 362 526	284 000
Planenlig amortering 2-5 år	1 271 760 kr			

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-06-30	2020-06-30
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	43 272 500	43 272 500
	43 272 500	43 272 500
För egna eventualförpliktelser		
Fastigo	14 423	14 423
	14 423	14 423

Göteborg 2021 - 11 - 02



Åke Petersson
Ordförande



Henrik Holmgren
Ledamot



Kerstin Lindén
Ledamot



Elizbieta Marcinkiewics
Ledamot



Renata Sandelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 08

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Susanne Liljenström
Intern föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 757201-7395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Yxan för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 8/11 2021

KPMG AB



Susanne Liljenström
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Primär är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

primar.se

