

Årsredovisning för

Brf Pegasus i Täby

769632-6904

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pegasus i Täby, 769632-6904, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Harald Classon	Ordförande	2023
Emil Ahlstedt	Ledamot	2023
Sebastian Lövgren	Ledamot	2023
Mari Mankesjö	Ledamot	2023
Ann Stadberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Niclas Flodin	Suppleant	2023
Mina Mokhles Abdalahad	Suppleant	2023
Robin Lindegren	Suppleant	2023

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh	Auktoriserad revisor	2023
--	----------------------	------

Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisorssuppleant	2023
------------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mars 3 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 99 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Grindtorps Skolgränd 40-46.

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 1 garage med hyresrätt.

I föreningens garage finns 72 bilplatser och 3 MC-platser, vilka samtliga upplåts med hyresrätt till dotterbolaget Grindtorp Parkering AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	46	10	21	3

Total tomtarea:	3 618 kvm
Total bostadsarea:	6 059 kvm
Total garagearea:	1 876 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Grindtorp Parkering AB	1 876 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är delaktig i Mars GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Mars 2 (Brf Polstjärnan i Täby) och Mars 1 (Brf Orion i Täby). Gemensamhetsanläggningen omfattar gård samt parkeringsgarage.

Till förmån för föreningens fastighet finns tre servitut avseende underjordiska ledningar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB	Kabel-TV
Telia Sverige AB	Bredband
Stockholm CC Service AB	Städning
E.ON Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON Sverige AB	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Elis Textilservice AB	Serviceavtal mattor
Brunata AB	Avläsning varmvatten
Egain Sweden AB	Energioptimering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 740 kr samt underhåll för 0 kr. Kostnaderna specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-19 via Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 956 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 155 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 158 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende årsavgifterna för 2023 har beslut tagits att höja årsavgifterna med 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 959	5 810	5 375	5 282
Resultat efter finansiella poster	179	334	-61	236
Förändring av underhållsfond	956	833	1 091	76
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 308	1 586	933	2 246
Sparande kr / kvm	374	412	334	383
Soliditet (%)	82	81	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	688	675	662
Driftskostnad, kr / kvm	395	336	301	259
Energikostnad, kr / kvm	163	150	117	136
Ränta, kr / kvm	150	149	166	173
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	150	150	13
Lån, kr / kvm	13 344	13 633	13 798	14 128
Räntekänslighet (%)	19	20	20	21
Snittränta (%)	1,11	1,09	1,19	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	365 450 000	1 999 020	-1 767 559	334 278
Disposition enligt föreningsstämma			334 278	-334 278
Avsättning till underhållsfond		956 000	-956 000	
Årets resultat				179 493
Vid årets slut	365 450 000	2 955 020	-2 389 281	179 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 433 281
Årets resultat före fondförändring	179 493
Årets avsättning till underhållsfond	-956 000
Summa över/underskott	-2 209 788

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 209 788
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 910 969	4 756 021
Övriga rörelseintäkter	3	1 048 391	1 053 918
Summa rörelseintäkter		5 959 360	5 809 939
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 428 975	-2 154 936
Övriga externa kostnader	7	-232 728	-204 452
Personalkostnader	8	-125 269	-125 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 085 003	-2 085 003
Summa rörelsekostnader		-4 871 975	-4 570 291
Rörelseresultat		1 087 385	1 239 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 515	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910 407	-905 674
Summa finansiella poster		-907 892	-905 370
Resultat efter finansiella poster		179 493	334 278
Årets resultat		179 493	334 278

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	444 168 737	446 253 740
Summa materiella anläggningstillgångar		444 168 737	446 253 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		444 193 737	446 278 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 209	25 967
Övriga fordringar	12	1 951 880	3 209 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 389	190 501
Summa kortfristiga fordringar		2 188 478	3 425 574
Kassa och bank	14	2 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		4 188 478	3 425 574
SUMMA TILLGÅNGAR		448 382 215	449 704 314

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		365 450 000	365 450 000
Underhållsfond		2 955 020	1 999 020
Summa bundet eget kapital		368 405 020	367 449 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 389 281	-1 767 559
Årets resultat		179 493	334 278
Summa fritt eget kapital		-2 209 788	-1 433 281
Summa eget kapital		366 195 232	366 015 739
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	49 060 000	49 060 000
Summa långfristiga skulder		49 060 000	49 060 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	31 790 000	33 540 000
Leverantörsskulder		251 367	175 206
Skatteskulder		10 100	2 110
Övriga skulder		38 798	80 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 036 718	830 870
Summa kortfristiga skulder		33 126 983	34 628 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 382 215	449 704 314

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 087 385	1 239 648
Avskrivningar	2 085 003	2 085 004
	3 172 388	3 324 652
Erhållen ränta	2 515	304
Erlagd ränta	-910 407	-905 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 264 496	2 419 281
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-38 352	-13 329
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	299 022	-13 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 525 166	2 392 003
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	775 166	1 392 003
Likvida medel vid årets början	3 176 714	1 784 711
Likvida medel vid årets slut	3 951 880	3 176 714

Likvida medel inkluderar klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare.

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 255 848	4 169 791
Hyror p-platser/garage	655 121	586 230
Summa	4 910 969	4 756 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	261 360	261 239
Vatten	123 021	142 683
Gästlägenhet	3 800	5 700
Överlåtelseavgifter	15 614	16 611
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	6 340
Investeringsmoms	589 245	589 245
Övriga intäkter	55 351	32 100
Summa	1 048 391	1 053 918

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 778
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 248	14 624
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 113	-
Värme, installationer	8 495	2 819
Ventilation, installationer	8 955	2 488
El, installationer	3 113	5 627
Hiss	7 008	14 394
P-platser/garage	1 810	-
Summa	36 740	42 729

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ventilation, installationer	-	76 188
Summa	-	76 188

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	64 000	56 000
Teknisk förvaltning	244 148	242 151
Besiktningskostnader	-	4 762
Bevakningskostnader	-	3 113
Serviceavtal	27 996	26 109
Förbrukningsmaterial	7 295	18 957
Övriga utgifter för köpta tjänster	52 817	49 151
El	432 182	292 373
Uppvärmning	371 879	405 521
Vatten och avlopp	183 412	211 079
Avfallshantering	134 400	127 673
Försäkringar	41 417	38 946
Systematiskt brandskyddsarbete	17 153	16 384
Gemensamhetsanläggning	482 064	282 796
Kabel-TV	103 102	-
Bredband	230 372	261 005
Summa	2 392 235	2 036 019

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	130
Tele och post	6 695	6 162
Förvaltningskostnader	132 794	129 505
Revision	47 750	41 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2 060
Jurist- och advokatkostnader	8 534	14 500
Bankkostnader	2 015	2 163
IT-tjänster	2 783	3 198
Övriga externa tjänster	3 750	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 162	5 034
Övriga externa kostnader	23 246	700
Summa	232 728	204 452

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	98 000	95 800
Summa	98 000	95 800
Sociala avgifter	27 269	30 100
Summa	125 269	125 900

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 085 003	2 085 003
Summa	2 085 003	2 085 003

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	250 200 346	250 200 346
-Mark	202 829 654	202 829 654
	<u>453 030 000</u>	<u>453 030 000</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 453 030 000	 453 030 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 776 260	-4 691 257
	<u>-6 776 260</u>	<u>-4 691 257</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 085 003	-2 085 003
	<u>-2 085 003</u>	<u>-2 085 003</u>
 Utgående avskrivningar	 -8 861 263	 -6 776 260
 Redovisat värde	 444 168 737	 446 253 740
 <i>Varav</i>		
Byggnader	241 339 083	243 424 086
Mark	202 829 654	202 829 654
 Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	172 000 000
Lokaler	6 400 000	5 600 000
	<u>232 400 000</u>	<u>177 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	232 400 000	177 600 000
<i>Varav byggnader</i>	176 400 000	126 600 000
<i>Varav mark</i>	56 000 000	51 000 000

Not 11 Andelar i koncernföretag

<i>Dotterbolag / Org.nr / Säte</i>	<i>Redovisat värde</i>
Grindtorp Parkering AB, 559267-1548, Täby	25 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-	32 392
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 951 880	3 176 714
	<u>1 951 880</u>	<u>3 209 106</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	135 703	67 613
Förutbetalda kostnader	68 686	122 888
Summa	204 389	190 501

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	2 000 000	-
Summa	2 000 000	-

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	31 790 000	33 540 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	49 060 000	49 060 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	80 850 000	82 600 000

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	80 850 000	82 600 000
Summa	80 850 000	82 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,74 %	2025-07-28	31 540 000	-	-	31 540 000
SEB	0,66 %	2026-07-28	17 520 000	-	-	17 520 000
Stadshypotek	2,30 %	2023-07-28	-	32 040 000	-250 000	31 790 000
SEB	1,46 %	Löst	33 540 000	-	-33 540 000	-
Summa			82 600 000	32 040 000	-33 790 000	80 850 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	132 064	4 659
Förutbetalda intäkter	384 279	394 294
Upplupna revisionsarvoden	29 375	29 375
Upplupna driftskostnader	364 048	277 430
Summa	1 036 718	830 870

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	87 600 000	87 600 000
Summa ställda säkerheter	87 600 000	87 600 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Harald Classon
Styrelseordförande

Ann Stadberg

Sebastian Lövgren

Mari Mankesjö

Robin Lindegren
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF PEGASUS I TÄBY 769632-6904 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Oscar Harald Classon

Harald Classon

Ordförande

2023-05-03 07:27:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SEBASTIAN LÖVGREN

Sebastian Lövgren

Ledamot

2023-05-03 15:46:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARI MANKESJÖ

Mari Mankesjö

Ledamot

2023-05-03 09:38:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN STADBERG

Ann Stadberg

Ledamot

2023-05-03 16:43:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN LINDEGREN

Robin Lindegran

Suppleant

2023-05-03 13:27:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2023-05-03 16:58:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby, org.nr 769632-6904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, 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 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 Pegasus i Täby för år 2022 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 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 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 min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 16:59:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post