

Brf Gandvik



Årsredovisning 2019

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Org.nr 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta seniorbostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning samt lokaler. Medlemskap beviljas fysisk person som uppnått minst 55 års ålder.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1974 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst- skattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades den 15 juni 2017 av Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyds Kommun.

Föreningens byggnader och anläggningar

Föreningen äger fastigheten Gandvik 8, Vendevägen 5A-H, Djursholm, Danderyds Kommun. Bebyggelsen utgörs av en fristående byggnad (fd Djursholms Vårdshus) samt 7 st tvåvånings loftgångshus med källarvåning grupperade kring 6 mindre gårdar och en central gård under vilken finns ett garage med plats för 63 st bilar samt en uppställningsplats för biltvätt.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15.745 kvm. Fastighetens bostadsyta uppgår till 6.568 kvm. Fastigheten är fullvärdes- försäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

El och vatten

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms med el. Varje lägenhet har en separat elmätare som avläses en gång om året. Varje lägenhetsägare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Elen upphandlas kollektivt av föreningens styrelse. Vatten, inklusive varmvatten, ingår i årsavgiften.

Brf Gandvik
716400-1724

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 96 medlemslägenheter med bostadsrätt fördelade på 20 st. 1:or, 30 st. 2:or, 42 st. 3:or samt 4 st. 4:or. Under 2018 har 4 lägenheter överlåtit.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112 st.

Tillkommande medlemmar: 4 st.

Avgående medlemmar: 3 st.

Antal medlemmar vid årets slut: 113 st.

Vidare upplåter föreningen en lokal till fotvård med hyresrätt samt 63 garageplatser med hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

Styrelse och styrelsearbete

Styrelse och suppleanter från

2019-01-01—2019-06-05

Lena Brauner	ledamot
Hans Blomberg	ledamot
Johan von Garrelts	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Birgitta Trolin	ledamot
Viveka Vessberg Laksov	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Görel von Essen	suppleant
Monika Luhr	suppleant

Vid årsmöte 2019-06-05 valdes ny styrelse och suppleanter

Lena Brauner	ledamot
Johan von Garrelts	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Claes Norrman	ledamot
Lars Rabenius	ledamot
Viveka Vessberg Laksov	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Gertrud Forssgren	suppleant
Monika Luhr	suppleant
Birgitta Trolin	suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2019-06-05 utsågs Johan von Garrelts till ordförande, Claes Norrman till vice ordförande, Barbro Hägglöf till ekonomiansvarig och Lars Åkerhielm tillsekreterare.

Totalt har 12 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2019.

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode 2019 utgått med 186.000 kr.

Revisorer

Revisorer under året har varit Beatrice Fejde, Sonora Revision med Mikael Christensson som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

Valberedning

Valberedningen har från årsmötet bestått av Gunilla Sahlin (sammanställande), Kerstin Kunzel och Curt Johan Nyrén.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 5 juni. Extra stämmor hölls 23 januari samt 26 mars.

Förvaltning

Nytorgets Fastigheter AB, Bromma, angående ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Kontaktpersoner har varit:

Kameral förvaltare: Elisabeth Westlund

Teknisk förvaltare: Alexandru Tudor

Drifttekniker: Omaro Lynch

Väsentliga händelser under året

Värdshuslokalen

Frågan handlade under våren 2019 om lokalen skulle behållas i befintligt skick eller om ny byggnad skulle uppföras. Styrelsen förhandlade under våren med två intressenter vars skisser visades för medlemmarna vid informationsmöte 19 mars samt vid extra stämmor 23 januari och 26 mars. På den sistnämnda stämman röstade en majoritet (70%) av medlemmarna för nybyggnation.

Förhandlingarna fortsatte med de två intressenterna under våren. I maj beslutade styrelsen att byggrätten till ny byggnad skulle tillfalla Originat AB efter att det företaget inkommit med det bästa budet. Efter detta beslut stämde föreningen för avtalsbrott till ett belopp om 10 miljoner kr av den andre intressenten.

Danderyds kommun krävde i slutet på året en detaljplaneändring av fastigheten Gandvik 8. Ansökan om sådan är inskickad till kommunen och är under beredning. Svar från kommunen väntas i slutet av 2020. Därefter kommer ansökan om bygglov att skickas in.

Underhåll

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i 16§ i föreningens stadgar gjordes i augusti av delar av styrelsen tillsammans med teknisk förvaltare.

Under hösten 2018 uppdrogs åt Nytorget Fastigheter att upprätta en detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 10 år. Planen fastlades av styrelsen våren 2019 och går igenom kvartalsvis med den tekniska förvaltaren. Under 2019 har inte funnits behov för större underhållsarbeten.

Den obligatoriska ventilationskontrollen i samtliga lägenheter som genomfördes under 2018 visade att ventilationen inte fungerar optimalt. Styrelsen beslöt under 2019 att undersöka orsakerna till detta och att därefter göra nya kontroller i början av 2020. Dessa är nu genomförda och godkända av kommunen.

Planerat underhåll

- Renovering samt målning av räcken på loftgångar och balkonger
- Byte till energisnåla ljuskällor utomhus samt i källare och garage
- Förbättring av ventilation i soprum
- Förbättring av ventilation i A-huset

Uppvärmning

Föreningen har i dag uppvärmning genom direktverkande el vilket är en gammaldags och dyr lösning. Styrelsen började därför utreda möjligheten till övergång till vattenburen värme från värmepumpänläggning. Inget beslut togs. Ytterligare arbete kommer att läggas på andra lösningar som också hänger samman med översyn av hela elsystemet. Styrelsen beslutade att ta hjälp av den kommunala energirådgivningen. En sådan genomgång har gjorts. Resultatet visar att det finns stora besparingsmöjligheter och att byggnaden är mycket lämplig för de olika åtgärder som kan bli aktuella. Främst har diskuterats övergång till vattenburen så kallad bergvärme, samt installation av solceller för elproduktion. Styrelsen har också bjudit in möjliga leverantörer att utarbeta förslag. Dessa kommer sedan att utvärderas och redovisas i såväl Bulletinen som i direkta möten.

Återvinning

2019 har även kärl för metallåtervinning samt för plaståtervinning ställts ut i garaget.

Övrigt

- E-on meddelade föreningen under hösten att transformatorstationen ska flyttas ut från garaget under våren 2020 vilket innebär att föreningen tillförs ett ca 60 m2 stort utrymme.
- Översyn av samtliga källarutrymmen kommer att genomföras under innevarande år
- En hjärtstartare har satts upp i B-huset vid hissdörren och en medlem har anordnat instruktionskurs.
- Eluttag har installerats på borggården för att bli möjliggöra tända julgranar.

- Brandsäkerheten har kompletterats i källargångarna med flera brandsläckare och förbättrad skyltning av nödutgångar.
- Högtrycksspruta (i biltvätten) har inköpts för att bli möjliggöra sanering av sopkärlen.

Avgifter

Under 2019 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr per kvm.

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kassa vid årets början	1 872 883	1 691 140
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	5 776 061	5 456 308
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	113 710	0
Ökning kortfristiga skulder	9 853 323	208 732
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>15 743 094</u>	<u>5 665 040</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-5 516 788	-4 581 228
Finansiella kostnader	-200 106	-201 079
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	-594 875
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-106 115
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	0
Öresjustering	1	0
	<u>-5 716 893</u>	<u>-5 483 297</u>
Kassa vid årets slut	11 899 084	1 872 883
Årets förändring av kassan	10 026 201	181 743

Flerårsöversikt (kkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 872	5 456	5 337	4 627	4 706
Resultat efter finansiella poster	-487	128	-343	-196	-2 052
Balansomslutning	34 323	24 957	24 620	16 837	15 491
Sollditet (%)	27%	39%	39%	60%	66%

*Definitioner av nyckeltal , se tilläggsupplysningar

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	1 532 204	-4 372 782	128 140
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			331 200	-331 200	
Balanseras i ny räkning				128 140	-128 140
Årets resultat					-486 694
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	1 863 404	-4 575 842	-486 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-4 575 842
årets resultat	<u>-486 694</u>
Totalt	-5 062 536

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	331 200
i ny räkning överföres	<u>-5 393 736</u>
Totalt	-5 062 536

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	5 776 061	5 456 308
Summa rörelseintäkter		<u>5 776 061</u>	<u>5 456 308</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2,3	-5 516 788	-4 581 228
Avskrivningar	4,5	-545 861	-545 861
Summa rörelsekostnader		<u>-6 062 649</u>	<u>-5 127 089</u>
Rörelseresultat		-286 588	329 219
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 106	-201 079
Summa finansiella poster		<u>-200 106</u>	<u>-201 079</u>
Resultat efter finansiella poster		-486 694	128 140
Årets resultat		-486 694	128 140

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	22 197 806	22 678 031
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>121 294</u>	<u>186 930</u>
		22 319 100	22 864 961
Summa anläggningstillgångar		22 319 100	22 864 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33 146	42 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>71 942</u>	<u>176 760</u>
		105 088	218 798
Kassa och bank	6	11 899 084	1 872 883
Summa omsättningstillgångar		12 004 172	2 091 681
SUMMA TILLGÅNGAR		34 323 272	24 956 642

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		1 863 404	1 532 204
		<u>14 418 088</u>	<u>14 086 888</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 575 842	-4 372 783
Årets resultat		-486 694	128 140
		<u>-5 062 536</u>	<u>-4 244 643</u>
Summa eget kapital		9 355 552	9 842 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>13 585 000</u>	<u>13 585 000</u>
		13 585 000	13 585 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		278 925	488 298
Övriga skulder	9	10 000 000	6 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 103 795</u>	<u>1 034 849</u>
Summa kortfristiga skulder		11 382 720	1 529 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 323 272	24 956 642

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är ej genomförd i samband med komponentuppdelningen. Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivnings- tid</i>	<i>%per år</i>
Inventarier	10 år	10%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, grund, garage, loftgångar 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 50 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 40 år
- Fasad 50 år

Slutbesiktning stamrening skedde i januari 2018.

Avskrivning stamrening påbörjades 2018.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	4 078 256	4 078 256
Hyra lokaler och garage	293 600	291 237
Bränsletillägg	881 277	938 785
Kabel-Tv	110 920	110 920
Försäkringsersättning	400 406	0
Övriga intäkter	11 802	37 110
	<u>5 776 061</u>	<u>5 456 308</u>
Not 2 Drifts- och fastighetskostnader	2019	2018
<u>Driftskostnader</u>		
Vatten	208 165	191 144
El	1 454 808	1 498 465
Sophantering	130 848	137 730
Kabel-tv/Bredband/IT	102 436	102 432
Fastighetsförsäkring	108 159	99 222
Fastighetsförvaltning	307 500	307 500
Städning	85 455	93 250
Trädgårdsskötsel och snöröjning	348 133	331 230
Avtalskostnad hiss	2 375	3 125
Övriga avtal	80 689	52 390
Fastighetsavgift, bostäder	132 192	128 352
Fastighetsskatt, lokaler	32 210	29 270
Arvode revisor	55 000	56 697
Juristarvode	129 282	143 750
Konsultarvode	92 853	236 615
Övriga kostnader	96 590	71 364
	<u>3 366 695</u>	<u>3 482 536</u>
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Fastighet, övrigt	258 062	567 390
Vattenskador	1 653 123	0
Radonåtgärder	0	196 566
Målningsåtgärder	0	124 376
Tak	0	0
Byte varmvattenberedare och elpatroner	37 082	27 860
	<u>1 948 267</u>	<u>916 192</u>
Summa fastighetskostnader	5 314 962	4 398 728
Not 3 Styrelsekostnader	2019	2018
Arvoden till styrelsen	186 000	160 000
Arbetsglvaravgifter	15 826	22 500
	<u>201 826</u>	<u>182 500</u>

Not 4 Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	24 258 586	23 663 711
Årets anskaffning	0	594 875
	<u>24 258 586</u>	<u>24 258 586</u>
Mark	<u>1 899 825</u>	<u>1 899 825</u>
	1 899 825	1 899 825
Ingående avskrivningar	-3 480 380	-3 000 155
Årets avskrivningar	-480 225	-480 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 960 605</u>	<u>-3 480 380</u>
Utgående planenligt restvärde	22 197 806	22 678 031
Redovisat värde byggnader	20 297 981	20 778 206
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>22 197 806</u>	<u>22 678 031</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	125 221 000	100 927 000
varav byggnad	64 104 000	58 104 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	656 364	656 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>656 364</u>	<u>656 364</u>
Ingående avskrivning	-489 434	-403 798
Årets avskrivningar	-65 636	-65 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-535 070</u>	<u>-469 434</u>
Utgående planenligt restvärde	121 294	186 930
Not 6 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 421	180
Företagskonto	1 267 037	1 269 877
Sparkonto	627 626	602 826
Spärrade medel, förskottat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.	10 000 000	0
	<u>11 899 084</u>	<u>1 872 883</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31	
Fastighetsförsäkring		57 381	60 938	
KabelTv och bredband		8 536	8 536	
Elavräkning		0	114 571	
Övriga förutbetalda kostnader		6 025	2 715	
		<u>71 942</u>	<u>176 760</u>	
Not 8 Skulder till kreditinstitut				
Förfaller inom 1 år	Konverteringsdatum	Lånenummer	Ränta	Kapitalskuld
Stadshypotek AB	2020-12-01	226500	1,20%	992 500
Stadshypotek AB	2020-12-01	226503	1,20%	992 500
Stadshypotek AB	2020-06-01	853043	1,70%	1 000 000
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek AB	2022-03-01	3444	1,42%	9 000 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	975216	1,10%	1 600 000
				<u>13 585 000</u>
Not 9 Övriga skulder		2019-12-31	2018-12-31	
Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.		10 000 000	0	
		<u>10 000 000</u>	<u>0</u>	
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2019-12-31	2018-12-31	
Förskottsbetalda hyror		761 608	746 485	
Räntekostnader		12 568	12 263	
El		170 962	191 102	
Avfall		24 256	25 511	
Elavräkning		47 890	0	
Övriga kostnader		86 511	59 488	
		<u>1 103 795</u>	<u>1 034 849</u>	
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2019-12-31	2018-12-31	
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar		13 585 000	13 585 000	
Eventalförpliktelser		Inga	Inga	
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång				

Förberedande förhandlingar har hållits i tingsrätten i februari 2020 och slutförhandlingar förväntas ske mot slutet av 2020.

Brf Gandvik
Org.nr 718400-1724

Djursholm den 7/6 2020

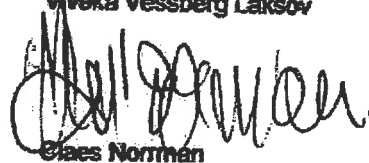

Johan von Garrells
Styrelseordförande


Lena Brauner


Barbro Hägglöf


Viveka Vessberg Laksöv

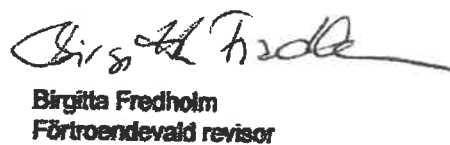

Lars Rabenius


Claes Norrman


Lars Åkerhielm

Vår revisionsberättelse har avgivits 17/6 2020


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor


Birgitta Fredholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gandvik
Org.nr 716400-1724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gandvik för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 de 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. De 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.

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 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 Brf Gandvik för räkenskapsåret 2019 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

Sonora | Revision

3 (3)

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.

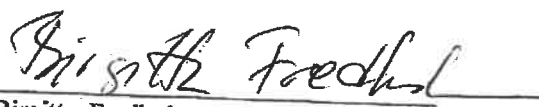
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 17 juni 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Birgitta Fredholm
Föreningsvald revisor