

Bostadsrättsföreningen Gandvik



Bostadsrättsföreningen GANDVIK, innergården hus B
Vendevägen 5 182 69 DJURSHOLM

Årsredovisning 2020

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Organisationsnummer 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret 2020-01-01—2020-12-31

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 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 8 hus varav en fristående byggnad (före detta Djursholms Vårdshus), 7 tvåvånings loftgångshus med källarvåning grupperade kring 6 mindre gårdar och en central gård under vilken det finns ett garage med plats för 63 bilar samt en uppställningsplats för biltvätt.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15 745 m². Fastighetens bostadsyta uppgår till 6 568 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

El och vatten

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms med direktverkande el. Varje lägenhet har en separat elmätare som avläses en gång om året.

Varje lägenhetsinnehavare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Från och med 2020 redovisar föreningen utgående moms på individuellt avläst el, så kallad IMD, samtidigt får ingående moms dras av på motsvarande del. Elen upphandlas kollektivt av föreningens styrelse. Vatten, inklusive varmvatten ingår i årsavgift.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 96 medlemslägenheter med bostadsrätt fördelade på 20 stycken 1:or 30 stycken 2:or 42 stycken 3:or samt 4 stycken 4:or. Under 2020 har 5 lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st
Tillkommande medlemmar 8 st
Avgående medlemmar 5 st
Antal medlemmar vid årets slut 116 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 2020.01.01-2020.08.26

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
Monica Luhr	suppleant
Birgitta Trolin	supleant

Vid årsmöte 2020.08.26 valdes ny styrelse och suppleanter

Gertrud Forssgren	ledamot
Johan von Garrelts	ledamot
Claes Norrman	ledamot
Lars Rabenius	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Kerstin Engström	suppleant
Viveka Vessberg Laksov	suppleant
Monica Söderlund	suppleant

Brf Gandvik
Organisationsnummer 716400-1724

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2020.08.26 utsågs Johan von Garrelts till ordförande, Claes Norrman till vice ordförande, Gertrud Forssgren till ekonomiansvarig och Lars Åkerhielm till sekreterare.

Totalt har 9 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2020.

Arvoden

Till styrelsen har arvode 2020 utgått med 144 900 kronor.

Revisorer

Revisorer under året har varit Emma Johansson, Delta Revision med Miralem Omerovic som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Gunilla Sahlin (sammankallande), Kerstin Künzel och Curt Johan Nyrén.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 26 augusti 2020, senarelagd på grund av coronapandemin.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Nytorget Fastigheter AB, Bromma, angående ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Kontaktpersoner har varit:

Kameral förvaltare: Elisabeth Westlund

Teknisk förvaltare: Magnus Tidblad Johansson

Drifttekniker: Philip Rosholm

Väsentliga händelser under året

Värdshusprojektet

I början av 2020 inlämnades en ansökan om ny detaljplan till Danderyds kommun för att bl.a. möjliggöra ändrad användning av värdshusbyggnaden. Byggnadsnämnden gav i maj 2020 kommunledningskontoret ett planuppdrag. I planarbetet ska föreningens markparkering utredas för att se om den kan göras tillgänglig för allmänheten. Placeringen av den transformatorstation som idag finns i husets källare kommer att utredas på ledningsägarens begäran. I detaljplanen ska även bebyggelsens kulturhistoriska värde utredas tillsammans med risken för översvämningar. Arbetet med detaljplanen beräknas vara klart under 2021.

Förberedelsearbete för kommande bygglov har gjorts under året. Originat AB, som förvärvat byggrätten, har en arkitekt som har samarbetat med kommunen om utformningen av byggnaden.

Byggrätten till värdshusprojektet tillföll 2019 en av två intressenter. Den förlorande intressenten stämde därefter föreningen för avtalsbrott till ett belopp av 10 miljoner kronor. Attunda tingsrätt ogillade i december 2020 företagets alla yrkanden och företaget dömdes vidare att betala föreningens rättegångskostnader. Företaget har gått i konkurs och föreningen kommer därför inte att få ersättning för rättegångskostnaderna som uppgick till 152 488 kronor.

Underhåll

Under verksamhetsåret har bland annat följande underhållsåtgärder genomförts:

- Reparation av trasiga elpatroner i varmvattenberedare vid fyra tillfällen. Dessa åtgärder bedöms öka i omfattning så länge vi har nuvarande åldrande system i drift.
- Utbyte av kamerasystem i garaget och detta som en konsekvens av genomförd stöld och att existerande kamerasystem baserat på föråldrad teknik inte fungerade och än mindre gick att reparera.
- Större översyn av samtliga tak med påföljande utbyte av trasiga takpannor. Vid detta tillfälle utfördes också total rengöring av samtliga hängrännor.

Brf Gandvik
Organisationsnummer 716400-1724

- Översyn av beläggning på loftgångar samt reparation av balkongräcken samt högtryckstvätt av desamma där så erfordrades.
- Uppfräschning av bastuanläggningen genom: slipning av lavar, rengöring av golv, lagning av golvbrunnar, lackning av trösklar samt målning av golv i gymmet.
- Utbyte av trasig klockstyrning för trapphusen.
- Utbyte av fem ej tvättbara lampkupor öster om Gandvik.
- Skadedjursbekämpning (möss och getingar) tillsammans med Nytorget och Nomor.
- En omfattande komplettering av brandskydd i förrådsutrymmen och gångar på källarplanet. Det gällde komplettering av brandsläckare och hänvisningsarmaturer.
- Inköp av nya trädgårdsmöbler.

Ny underhållsplan baserat på perioden 2021–2025 har tagits fram i samarbete med Nytorget.

Uppvärmning

Utredning om möjligheterna till att konvertera uppvärmningen till vattenburen värme har fortsatt under året. Ett omfattande arbete har genomförts för att finna den mest lämpliga utformningen. Kommunens energisparrådgivare, energikonsulter, materialleverantörer och en rad entreprenörer, har deltagit. Ett förslag baserat på så kallad bergvärme har arbetats fram. Den föreslagna lösningen beräknas reducera den totala energiförbrukningen i Brf Gandvik med ca 1 000 000 kWh/år, en mycket stor besparing och en åtgärd som är bra för miljön.

Möjligheten att dra nytta av solenergi har också analyserats. Gandviks tak bedöms vara väl lämpade för solceller men besparingspotentialen är väsentligt lägre än för bergvärme. Styrelsen har gjort bedömningen att frågan om installation av solceller bör tas upp i anslutning till en framtida renovering av taken.

Avgift

Under 2020 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kronor/m².

Kassaflöde 1 januari-31 december	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kassa vid årets början	11 899 084	1 872 883
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	5 219 649	5 776 061
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	113 710
Ökning kortfristiga skulder	48 972	9 853 323
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>5 268 621</u>	<u>15 743 094</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-4 008 465	-5 516 788
Finansiella kostnader	-184 196	-200 106
Anskaffning inventarier	-25 744	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-86 847	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av långfristiga skulder	-5 000	0
Öresjustering	0	1
	<u>-4 310 252</u>	<u>-5 716 893</u>
Kassa vid årets slut	12 857 453	11 899 084
Årets förändring av kassan	958 369	10 026 201

Flerårsöversikt (kkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 220	5 776	5 456	5 337	4 627
Resultat efter finansiella poster	479	-487	128	-343	-196
Balansomslutning	34 846	34 323	24 957	24 620	16 837
Soliditet (%)	28%	27%	39%	39%	60%

*Definitioner av nyckelstal , 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	1 863 404	-4 575 842	-486 694
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			331 200	-331 200	
Balanseras i ny räkning				-486 694	486 694
Årets resultat					478 552
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	2 194 604	-5 393 736	478 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-5 393 736
årets resultat	478 552
Totalt	-4 915 184

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	375 663
i ny räkning överföres	-5 290 847
Totalt	-4 915 184

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

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	5 219 649	5 776 061
Summa rörelseintäkter		<u>5 219 649</u>	<u>5 776 061</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2,3	-4 008 465	-5 516 788
Avskrivningar	4,5	-548 436	-545 861
Summa rörelsekostnader		<u>-4 556 901</u>	<u>-6 062 649</u>
Rörelseresultat		662 748	-286 588
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 196	-200 106
Summa finansiella poster		<u>-184 196</u>	<u>-200 106</u>
Resultat efter finansiella poster		478 552	-486 694
Årets resultat		478 552	-486 694

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 717 581	22 197 806
Inventarier, verktyg och installationer	5	78 827	121 294
		<u>21 796 408</u>	<u>22 319 100</u>
Summa anläggningstillgångar		21 796 408	22 319 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 438	0
Övriga fordringar		113 113	33 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 384	71 942
		<u>191 935</u>	<u>105 088</u>
Kassa och bank	6	12 857 453	11 899 084
Summa omsättningstillgångar		13 049 388	12 004 172
SUMMA TILLGÅNGAR		34 845 796	34 323 272

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		2 194 604	1 863 404
		<hr/>	<hr/>
		14 749 288	14 418 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 393 736	-4 575 842
Årets resultat		478 552	-486 694
		<hr/>	<hr/>
		-4 915 184	-5 062 536
Summa eget kapital		9 834 104	9 355 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 580 000	13 585 000
		<hr/>	<hr/>
		13 580 000	13 585 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		416 057	278 925
Skatteskulder		1 204	0
Övriga skulder	9	10 000 000	10 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 014 431	1 103 795
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		11 431 692	11 382 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 845 796	34 323 272

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivning s-tid	%per år
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 stamreovering skedde i januari 2018.

Avskrivning stamreovering 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 balansomslutning.

Styrelse

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	4 078 256	4 078 256
	Hyra lokaler och garage	308 352	293 600
	Bränsletillägg	715 871	881 277
	Kabel-Tv	110 920	110 920
	Försäkringsersättning	0	400 406
	Övriga intäkter	6 250	11 602
		<hr/>	<hr/>
		5 219 649	5 776 061
Not 2	Drifts- och fastighetskostnader	2020	2019
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	231 276	208 165
	Ei	1 218 380	1 454 808
	Sophantering	132 947	130 848
	Kabel-tv/Bredband/IT	102 406	102 436
	Fastighetsförsäkring	118 407	108 159
	Fastighetsförvaltning	323 951	307 500
	Städning	85 912	85 455
	Trädgårdsskötsel och snöröjning	358 356	348 133
	Avtalskostnad hiss	3 419	2 375
	Övriga avtal	67 965	80 689
	Fastighetsavgift, bostäder	137 184	132 192
	Fastighetsskatt, lokaler	32 210	32 210
	Arvode revisor	50 000	55 000
	Juristarvode	190 164	129 282
	Konsultarvode	7 500	92 853
	Övriga kostnader	120 412	96 590
		<hr/>	<hr/>
		3 180 489	3 366 695
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Fastighet, övrigt	470 589	295 144
	Vattenskador	0	1 653 123
	Brandskydd	101 217	0
	Besiktning balkonger	96 476	0
		<hr/>	<hr/>
		668 282	1 948 267
	Summa fastighetskostnader	3 848 771	5 314 962

DS

Not 3 Styrelsekostnader	2020	2019
Arvoden till styrelsen	144 900	186 000
Arbetsgivaravgifter	14 794	15 826
	<u>159 694</u>	<u>201 826</u>
Not 4 Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	24 258 586	24 258 586
	<u>24 258 586</u>	<u>24 258 586</u>
Mark	1 899 825	1 899 825
	<u>1 899 825</u>	<u>1 899 825</u>
Ingående avskrivningar	-3 960 605	-3 480 380
Årets avskrivningar	-480 225	-480 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 440 830</u>	<u>-3 960 605</u>
Utgående planenligt restvärde	21 717 581	22 197 806
Redovisat värde byggnader	19 817 756	20 297 981
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>21 717 581</u>	<u>22 197 806</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	125 221 000	125 221 000
	64 104 000	64 104 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	656 364	656 364
Årets anskaffning	25 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>682 108</u>	<u>656 364</u>
Ingående avskrivning	-535 070	-469 434
Årets avskrivningar	-68 211	-65 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-603 281</u>	<u>-535 070</u>
Utgående planenligt restvärde	78 827	121 294
Not 6 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	6 561	4 421
Företagskonto	2 185 838	1 267 037
Sparkonto	665 054	627 626
Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.	10 000 000	10 000 000
	<u>12 857 453</u>	<u>11 899 084</u>

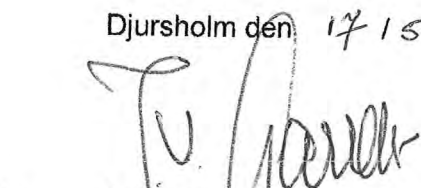
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
Fastighetsförsäkring	61 025	57 381		
KabelTv och bredband	8 520	8 536		
Elavräkning	200	0		
Övriga förutbetalda kostnader	2 639	6 025		
	<u>72 384</u>	<u>71 942</u>		
Not 8 Skulder till kreditinstitut				
	Konverterings	Låne		
	-datum	-nummer	Ränta	Kapitalskuld
Förfaller inom 1 år				
Stadshypotek AB	2021-12-01	327736	0,99%	992 500
Stadshypotek AB	2021-12-01	327738	0,99%	992 500
Stadshypotek AB	2021-09-30	975216	1,10%	1 600 000
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek AB	2022-03-01	3444	1,42%	9 000 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	280947	1,41%	995 000
				<u>13 580 000</u>
Not 9 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.	10 000 000	10 000 000		
	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>		
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
Förskottsbetalda hyror	730 360	761 608		
Räntekostnader	12 234	12 568		
El	168 023	170 962		
Avfall	26 738	24 256		
Elavräkning	0	47 890		
Övriga kostnader	77 076	86 511		
	<u>1 014 431</u>	<u>1 103 795</u>		

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
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

Extra föreningsstämma hållen 2021-04-13 beträffande ombyggnad av värmesystem. Stämman beslutade att bordlägga ärendet.

Djursholm den 17/5 2021

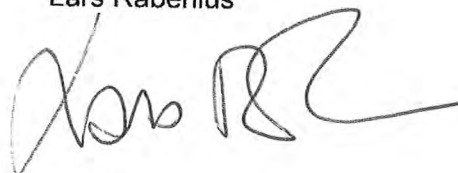

Johan von Garrelts
Styrelseordförande


Gertrud Forssgren

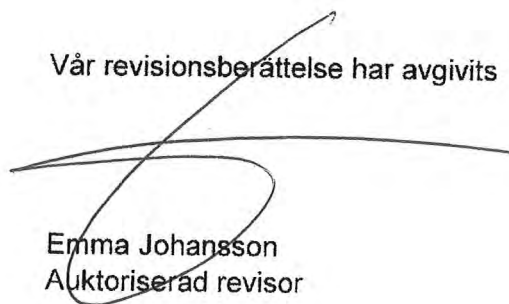

Claes Norrman


Lars Rabenius


Lars Åkerhielm



Vår revisionsberättelse har avgivits 19/5 2021


Emma Johansson
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av annan auktoriserad revisor som lämnat sin del av revisionsberättelsen daterad 2020-06-17 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 interna 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 Brf. Gandvik's 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. Gandvik för år 2020 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.

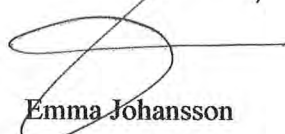
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Anmärkning

Föreningsstämman ska enligt gällande stadgar hållas senast den 30 Juni. På grund av den rådande covidpandemin kunde inte stämman genomföras förrän den 28 augusti. Då man därmed inte följt stadgarna föranleder detta, trots de förmildrande omständigheterna, en anmärkning.

Stockholm den 19/5-2021


Emma Johansson
Auktoriserad revisor


Birgitta Fredholm
Internrevisor