

# Brf Gandvik



Årsredovisning 2016

# **Bostadsrättsföreningen Gandvik**

## **Org. nr. 716400-1724**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016**

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gandvik avger härmed följande årsredovisning:**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Föreningens ändamål*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades den 10 augusti 2011 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

#### *Föreningens byggnader och anläggningar*

Föreningen äger fastigheten Gandvik 8, Vendevägen 5A-H, Djursholm, Danderyds Kommun. Byggår 1969. 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.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15.745 kvm. Fastighetens bostadsyta uppgår till 6.568 kvm.

Det finns en uppställningsplats för biltvätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa (ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i denna).

#### *El och vatten*

Lägenheterna och hela 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.

### 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 2016 har 6 lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid årets slut: 109 st

Vidare upplåter föreningen 1 lokal till fotvård med hyresrätt samt 63 garageplatser med hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

### **Styrelse och styrelsearbetet**

#### **Styrelse och suppleanter från 2016-01-01—2016-05-24**

Anne-Outram Mott	ledamot
Lena Brauner	ledamot
Monica Engvall	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Hans Blomberg	suppleant
Viveka Vessberg Laksov	suppleant

#### **Vid årsmöte 2016-05-24 valdes ny styrelse och suppleanter enligt:**

Hans Blomberg	ledamot
Lena Brauner	ledamot
Monica Engvall	ledamot
Barbro Hägglöf	ledamot
Viveka Vessberg Laksov	ledamot
Anne-Outram Mott	ledamot
Lars Åkerhielm	ledamot
Märta Bönnelyche	suppleant
Kerstin Engström	suppleant
Anne von Hofsten	suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet samma dag utsågs Anne-Outram Mott till ordförande, Monica Engvall till vice ordförande tillika ekonomiansvarig och Lars Åkerhielm till sekreterare.

Totalt har 12 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2016.

### **Löner och arvoden**

Till styrelsen har inget arvode utgått under året.

### **Revisorer**

Revisorer har under året varit Tore Larby, Grant Thornton Sweden AB med Lars Lundberg som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kerstin Wennerström (sammankallande), Britt Svalberg och Gunilla Sahlin.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj.

## Vårdshuslokalen

I enlighet med föreningens beslut på föreningsstämma i mars 2015 att Vårdshuslokalen i fortsättningen skulle bestå av bostäder med bostadsrätt har styrelsen under 2016 arbetat med anbudsfrågningar gentemot intressenter för att bygga bostäder i Vårdshuslokalen. För att möjliggöra en ändrad användning av Vårdshuslokalen har föreningen på två föreningsstämmor (7 mars och 4 april 2017) beslutat om stadgeändring som bl a innehåller ett tillägg i stadgarna om tillfälliga regler för medlemskap för juridisk person. Vidare beslöt föreningsstämmorna att bostadsrätten till Vårdshuslokalen skulle upphöra för att möjliggöra tillfällig nyupplåtelse av bostadsrätten Vårdshuslokalen till juridisk person i syfte att bostäder byggs i Vårdshuslokalen. En medlem har till tingsrätten klandrat stämmobeslutet den 7 mars och de nya stadgarna har inte registrerats vid avgivandet av denna årsredovisning. Mer information om ovanstående har lämnats och lämnas i Gandvikbullentinen.

## Förvaltning

Fastighetsägarna Stockholm Service AB har anlåtats för ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Kontaktpersoner har varit:

Kameral förvaltare	Muzit Mesghenna
Teknisk förvaltare	Jörn Poulsen
Drifttekniker	Hans Jonsäll

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhåll

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i 15§ i föreningens stadgar gjordes av styrelsen den 29 mars. FS tekniske förvaltare gör en protokollförd genomgång av fastigheten varje halvår.

### Utfört underhåll under 2016

Styrelsens arbete har under 2016 omfattat många frågor rörande underhåll och reparationer av fastigheten, som exempel kan nämnas:

- Förbättringsmålning i allmänna utrymmen och exteriört
- Fortlöpande utbyte av varmvattenpatroner
- Fortsatt utredning och åtgärder av radonproblem. Test och mätningar har gjorts i ett antal lägenheter. Arbetet kommer att fortsätta under 2017.
- Fortsatt arbete med brandskyddet.
- Obligatorisk ventilationskontroll i garage och samlingsutrymmen.

Under hösten 2016 slöts avtal med Flando AB (som konsult) beträffande renovering av fastighetens avloppsstammar. Tubus System AB valdes som entreprenör och arbetet med att renovera avloppsstammarna påbörjades i februari 2017. Kostnaderna beräknas till ca 8-10 miljoner kronor och finansieras huvudsakligen med nyupptagna lån.

## Planerat Underhåll

Styrelsen har upprättat en 5-årig löpande underhållsplan.

Föreningens byggnader närmar sig 50-årsstrecket då de stora renoveringsbehoven anmäler sig. Underhåll som planeras år 2017 är stamrenovering, fortsatta radontester och åtgärder, påbörja kontroll av elmätare i lägenheterna, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter samt fortsatta målningsarbeten.

Taken kontrolleras fortlöpande och troligen blir en större takrenovering aktuell inom den närmaste tioårsperioden.

Radonåtgärderna kan medföra betydande kostnader för föreningen. För dessa har budgeterats 6 miljoner kronor t o m år 2018. Inom de närmaste åren beräknas föreningen därför kunna behöva uppta ytterligare lån på upp till ca 10 miljoner kronor.

## Avgifter

Fr o m 1 juli 2016 genomfördes en avgiftshöjning med 5 %.

Genomsnittlig årsavgift har varit 527 kr/kvm år 2016.

Fr o m 1 januari 2017 höjdes årsavgifterna med 15 %.

Flerårsöversikt (kkkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 627	4 706	4 916	4 737
Rörelseresultat	- 119	-1 964	168	738
Resultat efter finansiella poster	- 196	-2 052	41	615
Soliditet	60 %	66%	71%	69%

## Förändring av Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	1 436 204	-1 685 532	-2 051 746	10 253 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			290 000	-290 000		
Balanseras i ny räkning				--2 051 746	2 051 746	
Årets resultat					-196 425	-196 425
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	1 726 204	-4 027 278	-196 425	
			<b>Total bundet kapital</b>		<b>Total ansamlad förlust</b>	<b>Summa</b>
			14 280 888		-4 223 703	10 057 185

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	-4 027 278
Årets resultat	<u>-196 425</u>
Totalt	-4 223 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Överföring till yttre fond enligt stadgar	303 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-4 526 703</u>
Totalt	-4 223 703

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 627 284	4 706 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 627 284</u>	<u>4 706 031</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 474 370	-6 397 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-271 960	-271 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 746 330</u>	<u>-6 669 612</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-119 046</u>	<u>-1 963 581</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	1 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 880	-89 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-77 379</u>	<u>-88 165</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-196 425</u>	<u>-2 051 746</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-196 425</u>	<u>-2 051 746</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-196 425</u>	<u>-2 051 746</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 671 306	13 877 630
Maskiner och inventarier	6	<u>318 202</u>	<u>383 838</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		13 989 508	14 261 468
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 989 508</u>	<u>14 261 468</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		37 484	82 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>63 427</u>	<u>175 481</u>
Summa kortfristiga fordringar		100 911	258 338
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		<u>2 746 976</u>	<u>970 864</u>
Summa kassa och bank		2 746 976	970 864
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 847 887</u>	<u>1 229 202</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 837 395</u>	<u>15 490 670</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Fond för yttre underhåll		1 726 204	1 436 204
Summa bundet eget kapital		14 280 888	13 990 888
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 027 278	-1 685 532
Årets resultat		-196 425	-2 051 746
Summa ansamlad förlust		-4 223 703	-3 737 278
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 057 185</b>	<b>10 253 610</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 585 000	3 585 000
Summa långfristiga skulder		4 585 000	3 585 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		365 724	379 673
Övriga skulder		55 801	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 773 685	1 270 990
Summa kortfristiga skulder		2 195 210	1 652 060
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 837 395</b>	<b>15 490 670</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	1%	1%
Garageinvesteringar	20 år	5%	5%
Gångbryggor	20 år	5%	5%
Loftgång	40 år	2,5%	2,5%
Inventarier	10 år	10%	10%

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 461 877	3 390 537
Hyra lokaler och garage	292 073	287 919
Bränsletillägg plus vatten	753 580	903 526
Kabel-TV tillägg	112 100	107 014
Övriga intäkter	7 654	17 035
	<b>4 627 284</b>	<b>4 706 031</b>

### Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	120 616	60 262
Städning	104 941	80 526
Tillsyn, besiktning, kontroller	59 406	3 630
Trädgårdsskötsel	282 128	336 696
Reparationer	424 398	318 752
El	1 532 536	1 500 275
Vatten	194 104	180 384
Sophämtning	115 138	101 129
Försäkringspremie	73 957	84 019
Fastighetsavgift bostäder	121 728	119 328
Fastighetsskatt lokaler	29 270	33 800
Kabel-tv/Bredband/IT	68 490	151 929
Arvode till revisor	74 993	58 492
Förvaltningsarvode	261 070	208 687
Förbrukningsinventarier	66 565	-
Juristarvode	32 733	17 479
Konsultarvode	2 375	110 715
Övriga kostnader	55 295	81 361
	<u>3 619 743</u>	<u>3 447 464</u>
<b>Underhåll</b>		
Radonåtgärder	556 320	97 508
Övriga gemensamma utrymmen	-	117 783
Målningsarbeten	126 963	-
Tele/TV/Porttelefon	-	120 000
Hissar	-	1 103 093
Stambyte	136 250	-
Lås	-	21 345
Balkonger/loftgångar	35 094	1 490 460
	<u>854 627</u>	<u>2 950 189</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 474 370</b>	<b>6 397 653</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	128 898	128 898
Ombyggnad	77 426	77 426
Maskiner, inventarier och installationer	65 636	65 636
<b>Summa</b>	<b>271 960</b>	<b>271 960</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	15 299 511	15 299 511
	<b>15 299 511</b>	<b>15 299 511</b>
-Mark	1 899 825	1 899 825
	1 899 825	1 899 825
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-3 321 706	-3 115 382
-Årets avskrivning enligt plan	-206 324	-206 324
	-3 528 030	-3 321 706
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 671 306</b>	<b>13 877 630</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	58 104 000	54 650 000
Mark	42 823 000	41 730 000
	100 927 000	96 380 000
Bostäder	98 000 000	93 000 000
Lokaler	2 927 000	3 380 000
	100 927 000	96 380 000

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	656 364	656 364
	656 364	656 364
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-272 526	-206 890
-Årets avskrivning enligt plan	-65 636	-65 636
	-338 162	-272 526
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>318 202</b>	<b>383 838</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	2 962	5 903
Sparkonto	1 089 696	8 750
Sparkonto	139	139
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 654 179	956 072
<b>Summa</b>	<b>2 746 976</b>	<b>970 864</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	1,70%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek			-		600 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,10%	1 600 000		-
Stadshypotek	2019-12-01	1,95%	992 500		992 500
Stadshypotek	2019-12-01	1,95%	992 500		992 500
			<b>4 585 000</b>		<b>3 585 000</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 613 828	12 613 828
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 613 828</b>	<b>12 613 828</b>


## Underskrifter

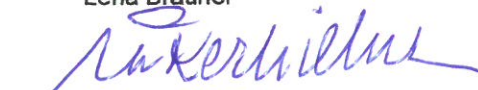
Stockholm 2017 - 05 - 08


  
Anne-Outram Mott

  
Monica Engvall

  
Lena Brauner


  
Barbro Hägglöf

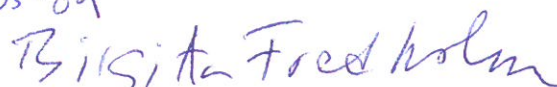
  
Lars Åkerhielm

  
Hans Blomberg

  
Viveka Vessberg Laksov

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 05 - 09

  
Tore Larby  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

  
Birgitta Fredholm

# 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 år 2016.

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 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Gandvik för år 2016 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 9 maj 2017



Tore Larby  
Auktoriserad revisor



Birgitta Fredholm