

# Bostadsrättsföreningen Gandvik



## Årsredovisning 2021

**ÅRSREDOVISNING**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Gandvik**  
Organisationsnummer 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

# 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 m<sup>2</sup>. Fastighetens bostadsyta uppgår till 6 568 m<sup>2</sup>.

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. 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 2021 har 5 lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st  
Tillkommande medlemmar 11 st  
Avgående medlemmar 9 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 2021-01-01—2021-06-10***

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

### ***Vid årsmöte 2021-06-10 valdes ny styrelse och suppleanter***

Claes Norrman, ledamot  
Johan von Garrelts, ledamot  
Curt Johan Nyrén, ledamot  
Lars Rabenius, ledamot  
Lars Rossander, ledamot  
Kerstin Engström, suppleant  
Gertrud Forsgren, suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2021-06-10 utsågs Claes Norrman till ordförande, Curt Johan Nyrén till ekonomiansvarig och Lars Rossander till sekreterare.

Totalt har 13 protokollförda styrelsesammanträden avhållits under 2021.

## Arvoden

Till styrelsen har arvode 2021 utgått med 145 800 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 Kerstin Künzel samt Gunilla Sahlin. Gunilla Sahlin flyttade från Gandvik under november 2021.

## Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2021-06-10. Extra föreningsstämma rörande bergvärme hölls 2021-04-13.

## 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: Felix Lagnebring

Drifttekniker: Philip Rosholm

## Underhåll och reparationer

Under ingången av 2021 har sopcontainrarna flyttats från utfartskorridoren till ett särskilt avdelat utrymme vid sidan av utfarten. Denna åtgärd har på ett mycket tydligt sätt förbättrat möjligheterna till bra sopsortering.

En ny varmvattenberedare har installerats. Vidare har sju värmepatroner bytts ut. Denna typ av åtgärder antas även fortsättningsvis ligga på en förhållandevis hög nivå beroende på en åldrande utrustning.

Två badrum och ett kök har drabbats av vattenskador. Renovering har inletts.

Ytterligare en boulebana, belägen bredvid den tidigare, har anlagts.

Ytterligare reparations- och förbättringsåtgärder som genomförts under året är bl.a.:

- årlig rensning av hängrännor och stuprör
- omarbetning av innehållet i orienteringstavlan vid uppfarten
- tvättning av upplysningsskyltar runt Gandvik
- tätning av en av borggårdens blomlådor
- justering av gång- och trädgårdsplattor mellan B- och C- husen
- renovering av ett flertal takkupor på borggården
- kompletteringsgrusning på borggården för att eliminera regnpölar och isfläckar vintertid
- i samarbete med Nomor fortsatt skadedjursbekämpningen (möss och getingar)
- via Nytorgets fastighetsskötare löpande byte av trasiga glödlampor, reparation av dörrlås, dörrstängare samt utrustning i den gemensamma tvättstugan
- avverkning och bortforsling av död lönn längs Henrik Palmes allé.

Kollektivt avtal har tecknats med Telia om bredband, IP-telefoni och TV.

## Avgift

Under 2021 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kronor/m<sup>2</sup>.

## Väsentliga händelser under året

### **Värdshuset**

För att möjliggöra ombyggnad av värdshusbyggnaden till bostadsrätter krävs en ny detaljplan. Danderyds kommun lade i maj 2020 fast kraven för planarbetet.

En omfattande antikvarisk utredning har gjorts under året på kommunens begäran. Till denna utredning har sedan den arkitektoniska utformningen anpassats.

Som en del av underlaget för ny detaljplan har också en utredning om risker för fastigheten vid översvämning till följd av en högre vattennivå i Östersjön måst göras.

Beslut om ny detaljplan väntas under 2022. Därefter kan bygglov sökas.

### **Energieffektivisering**

Vid extra föreningsstämma 2021-04-13 skulle medlemmarna ta ställning till installation av bergvärme för uppvärmning av lägenheterna och produktion av varmvatten. Omröstningen gav vid handen att 22 medlemmar var för bergvärme, 2 var emot och 47 ansåg att frågan måste utredas vidare.

Under resten av året har fokus för arbetet rört i första hand fyra olika områden:

- Tilläggsisolering av vindar
- Byte av fönster till isolerglas
- Solceller på de takytor som är lämpliga
- Övergång till vattenburen värme genererad med bergvärme

För att få bidrag till en omfattande energieffektivisering har en ansökan om stöd för "Energieffektivisering av flerbostadshus" inlämnats till Länsstyrelsen. Om ansökan godkänns kan föreningen komma i åtnjutande av ett bidrag som täcker 50% av kostnaden för genomförande av vald åtgärd.

### **Laddplatser**

12 laddplatser för laddning av elbilar har installerats i garaget. I anslutning till laddplatserna har två brandsläckare för släckning av ev. brand i litiumbatterier satts upp. Till laddplatserna har bidrag från Naturvårdverket erhållits för bidragsberättigade kostnader om 113 418 kr. I och med att föreningen tillämpar s.k. IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el så har föreningen även kunnat lyfta ingående moms om 31 350 kr på investeringen. Föreningen har därmed kunnat tillgodoräkna sig totalt 144 768 i bidrag och moms.

<b>Kassaflöde 1 januari-31 december</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Kassa vid årets början	12 857 453	11 899 084
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	5 139 970	5 219 649
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder *	9 055 404	48 972
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>14 195 374</u>	<u>5 268 621</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-4 092 782	-4 008 465
Finansiella kostnader	-179 562	-184 196
Anskaffning inventarier	-113 420	-25 744
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-444 436	-86 847
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av långfristiga skulder *	-9 020 000	-5 000
Öresjustering	0	0
	<u>-13 850 200</u>	<u>-4 310 252</u>
Kassa vid årets slut	13 202 627	12 857 453
Årets förändring av kassan	345 174	958 369

\* Förändring mellan långfristiga och kortfristiga skulder beror på att ett fastighetslån ska omsättas inom 1 år. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.



Flerårsöversikt (kkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 140	5 220	5 776	5 456	5 337
Resultat efter finansiella poster	308	479	-487	128	-343
Balansomslutning	35 189	34 846	34 323	24 957	24 620
Soliditet (%)	29%	28%	27%	39%	39%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm					
bostadsrättsyta	621	621	621	621	621
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 068	2 068	2 068	2 068	2 068
Sparande till underhåll och investeringar	131	155	9	102	115
Räntekänslighet	2,6%	2,6%	2,4%	2,5%	2,5%
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	252	221	253	257	255

### Förklaring till vissa nyckeltal

#### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	<b>2021</b>
Rörelseintäkter	5 139 970
Rörelsekostnader	-4 652 560
Finansiella poster	<u>-179 562</u>
Årets resultat	307 848
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>559 778</u>
Årets sparande	867 626
Årets sparande per kvm total yta	131

#### *Räntekänslighet*

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

#### *Energikostnader*

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

#### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Medlems- Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	2194604	-5 393 736	478 552
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämman:					
Reservering yttre fond			375 663	102 889	-478 552
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					307 848
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 184 636</b>	<b>370 048</b>	<b>2 570 267</b>	<b>-5 290 847</b>	<b>307 848</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står: (kronor)

balanserat resultat	-5 290 847
årets resultat	307 848
<b>Totalt</b>	<b>-4 982 999</b>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	375 663
i ny räkning överföres	-5 358 662
<b>Totalt</b>	<b>-4 982 999</b>

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

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	1	5 139 970	5 219 649
Summa rörelseintäkter		<u>5 139 970</u>	<u>5 219 649</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2,3	-4 092 782	-4 008 465
Avskrivningar	4,5	-559 778	-548 436
Summa rörelsekostnader		<u>-4 652 560</u>	<u>-4 556 901</u>
<b>Rörelseresultat</b>		487 410	662 748
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 562	-184 196
Summa finansiella poster		<u>-179 562</u>	<u>-184 196</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		307 848	478 552
<b>Årets resultat</b>		<b>307 848</b>	<b>478 552</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	21 237 356	21 717 581
Inventarier, verktyg och installationer	5	112 694	78 827
		<u>21 350 050</u>	<u>21 796 408</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 350 050	21 796 408
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	6 438
Övriga fordringar		490 624	113 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	145 747	72 384
		<u>636 371</u>	<u>191 935</u>
Kassa och bank	6	13 202 627	12 857 453
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 838 998	13 049 388
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 189 048</b>	<b>34 845 796</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		<u>2 570 267</u>	<u>2 194 604</u>
		15 124 951	14 749 288
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 290 847	-5 393 736
Årets resultat		<u>307 848</u>	<u>478 552</u>
		-4 982 999	-4 915 184
<b>Summa eget kapital</b>		10 141 952	9 834 104
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>4 560 000</u>	<u>13 580 000</u>
		4 560 000	13 580 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	9 010 000	0
Leverantörsskulder		384 759	416 057
Skatteskulder		4 084	1 204
Övriga skulder	9	10 000 000	10 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 088 253</u>	<u>1 014 431</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		20 487 096	11 431 692
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 189 048</b>	<b>34 845 796</b>

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivning s-tid</b>	<b>%per år</b>
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
- Laddstationer 10 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, utträngs 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	2021	2020
	Årsavgifter	4 078 261	4 078 256
	Hyra lokaler och garage	293 010	308 352
	Bränsletillägg	636 576	715 871
	Elförbrukning laddstationer	900	0
	Kabel-Tv	110 915	110 920
	Panter- och överlåtelseavgifter	14 491	3 767
	Övriga intäkter	5 817	2 483
		<hr/> 5 139 970	<hr/> 5 219 649
	<b>Drifts- och fastighetskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	236 795	231 276
	El	1 418 589	1 218 380
	Sophantering	156 073	132 947
	Kabel-tv/Bredband/IT	106 620	102 406
	Fastighetsförsäkring	123 974	118 407
	Fastighetsförvaltning	330 389	323 951
	Städning	85 556	85 912
	Trädgårdsskötsel och snöröjning	474 026	358 356
	Avtalskostnad hiss	14 125	3 419
	Övriga avtal	54 596	67 965
	Fastighetsavgift, bostäder	140 064	137 184
	Fastighetsskatt, lokaler	32 210	32 210
	Arvode revisor	48 750	50 000
	Juristarvode	41 201	190 164
	Konsultarvode	114 914	7 500
	Övriga kostnader	104 448	120 412
		<hr/> 3 482 330	<hr/> 3 180 489
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Fastighet, övrigt	339 539	470 589
	Byte Passersystem garage	41 656	0
	Brandskydd	71 058	101 217
	Besiktning balkonger	0	96 476
		<hr/> 452 253	<hr/> 668 282
	<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>3 934 583</b>	<b>3 848 771</b>

<b>Not 3 Styrelsekostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvoden till styrelsen	145 800	144 900
Arbetsgivaravgifter	12 399	14 794
	<u>158 199</u>	<u>159 694</u>
<b>Not 4 Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
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	-4 440 830	-3 960 605
Årets avskrivningar	-480 225	-480 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 921 055</u>	<u>-4 440 830</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>21 237 356</b>	<b>21 717 581</b>
Redovisat värde byggnader	19 337 531	19 817 756
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>21 237 356</u>	<u>21 717 581</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	125 221 000	125 221 000
varav byggnad	64 104 000	64 104 000
<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	682 108	656 364
Årets anskaffning	113 420	25 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>795 528</u>	<u>682 108</u>
Ingående avskrivning	-603 281	-535 070
Årets avskrivningar	-79 553	-68 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-682 834</u>	<u>-603 281</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>112 694</b>	<b>78 827</b>
<b>Not 6 Kassa och bank</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kassa	6 039	6 561
Företagskonto	2 495 373	2 185 838
Sparkonto	701 215	665 054
Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.	10 000 000	10 000 000
	<u>13 202 627</u>	<u>12 857 453</u>



<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	62 948	61 025
KabelTv och bredband	8 724	8 520
Elavräkning	0	200
Övriga förutbetalda kostnader	11 375	2 639
Bidrag laddstationer	62 700	0
	<u>145 747</u>	<u>72 384</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Konverterings</b>	<b>Låne</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kapitalskuld</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>	<b>-datum</b>	<b>-nummer</b>		
Stadshypotek AB	2022-03-01	3444	1,42%	9 000 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek AB	2025-06-01	280947	1,41%	985 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	403451	1,11%	1 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	421676	1,30%	992 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	421685	1,30%	992 500
				<u>13 570 000</u>
Avgår kortfristig del				<u>-9 010 000</u>
				4 560 000

<b>Not 9 Övriga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
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>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror	637 761	730 360
Räntekostnader	12 728	12 234
El	226 452	168 023
Avfall	32 160	26 738
Elavräkning	91 818	0
Övriga kostnader	87 334	77 076
	<u>1 088 253</u>	<u>1 014 431</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	13 585 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 9 000 000 avser fastighetslån som förfaller 2022-03-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Djursholm den 26/4 2022



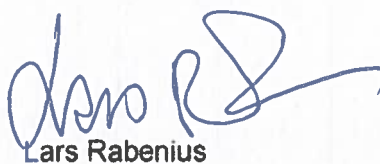
Claes Norrman  
Styrelseordförande



Curt Johan Nyren



Johan von Garrelts



Lars Rabenius



Lars Rossander

Vår revisionsberättelse har avgivits 5/5 2022



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 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 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 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 att utföra 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. Risker 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 har 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 2021 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.

Stockholm den 2022-05-05

  
Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Fredholm  
Internrevisor