

Bostadsrättsföreningen
Gärdan
Årsredovisning 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Gärdan
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12 - 122 i Luleå. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st 1 rum och kök,
114 st 2 rum och kök,
162 st 3 rum och kök,
24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 712 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 kvm inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av anställd fastighetsskötare och vicevårdsarbetet har utförts av en anställd vicevård.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd.

Utförda underhållsåtgärder	År
Nytt motorvärmarsystem	2020
Utbyte av inkommande service	2019
Ombyggnad övriga yttertak samt installation av nytt fläktsystem	2017-2018
Iordningställt uteplats på gamla tennisplanen	2017
Utbyte utvändig belysning samt trapphusbelysning	2017
Nya entrétak med hänggrännor och stuprör samt utbyte av entrépartier, belysning och kodlås	2016
OVK samt rengöring av ventilation	2015
Målning trapphus	2014-2015
Målning av samtliga garage	2014
Fönsterbyte i samlingslokal	2014
Installation av postboxar	2014
Fasaderna på Burströmsv. 58-62, 82-86, 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut	2010
Ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsv. 82-86	2010
Omdränering och isolering av grunden på Burströmsv. 64-68, 82-86	2008-2009
Satt upp hänggrännor på garagen	2008
Nya sophus	2007
Stambyte och badrumsrenovering samt konvertering till fjärrvärme	2006
Ombyggnad varmvatten	2004
Byggt nya garagelängor	2001
Renovering fasader	2000
Byte låssystem	1997
Byte fönster	1996

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 514 000 kr och periodiskt underhåll för ca 3 975 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår installation av nytt motorvärmarsystem, åtgärd av dagvattenläcka, dräneringsarbeten, byte tvättmaskin mm.

För att minska föreningens lånekostnader har två lån löst i sin helhet vid ordinarie låneomsättning. De båda lånen löstes med totalt 2 439 992 kr.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	704 469	1 980 654	563 451	4 857 819	8 106 393
Avsättning till fond för yttre underhåll		3 500 000	-3 500 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			4 857 819	-4 857 819	
Årets resultat				1 616 153	1 616 153
Belopp vid årets utgång	704 469	5 480 654	1 921 270	1 616 153	9 722 546

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 921 269
Årets resultat	1 616 153
kronor	3 537 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	930 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	2 570 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 885 000
Balanseras i ny räkning	1 922 422
kronor	3 537 422

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 139 881	20 223 885
Summa rörelseintäkter		20 139 881	20 223 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 512 861	-9 253 188
Övriga externa kostnader		-564 982	-568 391
Personalkostnader	4	-1 109 568	-1 043 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 781 648	-2 781 648
Summa rörelsekostnader		-16 969 059	-13 646 738
Rörelseresultat		3 170 822	6 577 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 286	28 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 586 955	-1 747 417
Summa finansiella poster		-1 554 669	-1 719 328
Resultat efter finansiella poster		1 616 153	4 857 819
Årets vinst		1 616 153	4 857 819

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	103 042 638	105 801 286
Maskiner och inventarier	7	23 000	46 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 065 638	105 847 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	8	286 700	292 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 700	303 700
Summa anläggningstillgångar		103 363 338	106 150 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 290	7 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		514 123	485 938
Summa kortfristiga fordringar		542 413	493 136
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	16 835 225	17 118 994
Summa kassa och bank		16 835 225	17 118 994
Summa omsättningstillgångar		17 377 638	17 612 130
Summa tillgångar		120 740 976	123 763 116

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		5 480 654	1 980 654
Summa bundet eget kapital		6 185 123	2 685 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 921 270	563 451
Årets resultat		1 616 153	4 857 819
Summa fritt eget kapital		3 537 423	5 421 270
Summa eget kapital		9 722 546	8 106 393
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	103 351 935	107 972 927
Summa långfristiga skulder		103 351 935	107 972 927
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	2 274 952	2 490 952
Leverantörsskulder		990 190	742 270
Skatteskulder		50 094	38 145
Övriga skulder	11	2 112 410	1 999 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 238 849	2 413 239
Summa kortfristiga skulder		7 666 495	7 683 796
Summa eget kapital och skulder		120 740 976	123 763 116

Kassaflödesanalys	2020	2019
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 616 153	4 857 819
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 781 648	2 781 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 397 801	7 639 467
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-43 277	16 671
Förändring av kortfristiga skulder	-17 301	-1 445 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	4 337 223	6 211 072
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-4 620 992	-4 308 777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 620 992	-4 308 777
Årets kassaflöde	-283 769	1 902 295
Likvida medel vid årets början	17 118 994	15 216 699
Likvida medel vid årets slut	16 835 225	17 118 994

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (29252 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	19 059 600	19 063 670
Hysesintäkter	59 833	75 003
Hyror garage	910 922	922 925
Hyror parkeringar	216 010	225 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 559	37 959
Övriga intäkter	14 925	68 276
Avsättning till fond för inre underhåll	-168 968	-168 968
Summa	20 139 881	20 223 885

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	514 355	462 034
Periodiskt underhåll	3 975 424	1 291 436
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	423 623	411 170
Uppvärmningskostnad	2 154 204	2 372 266
Vatten- och avloppsavgifter	1 430 382	908 013
Elavgifter	1 734 396	1 789 490
Renhållning	661 385	647 052
Snöröjning	471 761	257 283
Förbrukningsinventarier/materiel	45 573	60 148
Fastighetsförsäkringar	339 903	330 270
TV, bredband, telefoni	161 238	142 753
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	600 618	581 274
Summa	12 512 862	9 253 189

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	163 196	112 650
Löner och ersättningar till övriga anställda	614 400	575 884
Moms fastighetsskötsel	109 523	108 277
Sociala avgifter enligt lag och avtal	222 449	246 700
Summa	1 109 568	1 043 511

Föreningen har under året haft en man och en kvinna anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	138 722 388	138 722 388
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	6 819 788	6 819 788
Utgående anskaffningsvärde	145 542 176	145 542 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 926 890	-38 168 242
Årets avskrivning	-2 758 648	-2 758 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 685 538	-40 926 890
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	103 042 638	105 801 286
Taxeringsvärde byggnader	203 529 000	203 529 000
Taxeringsvärde mark	106 374 000	106 374 000
	309 903 000	309 903 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	303 000 000	303 000 000
Lokaler	6 903 000	6 903 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	127 548 000	127 548 000
	127 548 000	127 548 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	553 325	553 325
Utgående anskaffningsvärde	553 325	553 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-507 325	-484 325
Årets avskrivning	-23 000	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 325	-507 325
Summa bokfört värde	23 000	46 000

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	364 250	382 250
Årets bredbandsanslutningar	-6 000	-18 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Summa bokfört värde	286 700	292 700

Not 9 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kassa	48 767	12 452
Nordea	5 992 148	6 344 518
SBAB	10 794 310	10 762 024
Summa	16 835 225	17 118 994

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
	<u>3-mån</u>	<u>kommande år</u>		
SEB		200 000	9 400 000	
SEB	1,86%	190 000	16 340 000	2022-01-28
SEB	1,45%	220 000	10 450 000	2022-07-28
SEB	1,44%	85 000	2 629 050	2023-06-28
Stadshypotek	1,46%	120 000	3 315 282	2023-07-30
SEB	1,16%	180 000	15 255 000	2023-09-28
SEB	1,44%	200 000	9 450 000	2024-05-28
SEB	1,27%	180 000	15 390 000	2024-06-28
Nordea	1,27%	112 952	3 057 718	2024-11-20
SEB	1,67%	580 000	11 800 000	2025-03-28
SEB	1,32%	68 000	2 787 952	2026-02-28
SEB	1,09%	35 000	2 940 000	2026-08-28
SEB	1,14%	<u>104 000</u>	<u>2 811 885</u>	2026-08-28
Summa fastighetslån		2 274 952	105 626 887	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-2 274 952

Summa långfristig del

103 351 935

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 94 252 127 kr.

Not 11 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	1 922 328	1 838 063
Utgående moms	109 523	108 277
Personalskatt	42 118	27 721
Sociala avgifter	38 441	25 129
Summa	2 112 410	1 999 190

Luleå 2021-06-14


Gösta Fredriksson

Mats Fredriksson




Ketty Skogqvist


Fredrik Nyström


Jan-Olof Björnfot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdan, org.nr 797000-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdan 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 21 juni 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

CASTOR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.