

Brf Gärdan
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 m² 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 Stefan Nordström och vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

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
utbyte av inkommande service	2019
Ombyggnad övriga yttertak samt installation av nytt fläktsystem	2017-2018
lordningställt 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
Omränering 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 1 377 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 462 000 kr och periodiskt underhåll för ca 1 291 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår utbyte av inkommande elservice samt utbyte av kabelmätterskåp, montage av 10 nya armaturer på mittgången, diverse markarbeten, filmning och spolning av avloppen samt byte av pump i UC.

Styrelsen har påbörjat projekteringen för nytt motorvärmarsystem. Arbetet kommer att utföras under år 2020.

I samband med ordinarie omsättning av ett lån löstes lånet i sin helhet med drygt 1,8 miljoner. För att möta ökade drift- och underhållskostnader höjdes årsavgifterna med 1 % 2019-01-01.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

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.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 472 och vid räkenskapsårets slut 466.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Gösta Fredriksson	ledamot, ordförande
	Peter Hedlund	ledamot, vice ordförande
	Ketty Skogqvist	ledamot, sekreterare
	Pia Elofsson	ledamot
	Jan-Olof Björnfot	ledamot
Suppleant	1:e Mats Fredriksson	
	2:e Fredrik Nyström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Anna Johansson
Doris Lundin
Ingela Olofsson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-16.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	20 224	20 105	19 379	19 217	18 817
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 858	-8 722	437	896	-1 040
Kassalikviditet	%	229	172	129	117	147
Soliditet	%	7	3	10	11	7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	741	734	716	709	695
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	81	69	75	76	71
Elkostnad per kvm totalyta	kr	61	64	66	67	68
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	31	25	25	28	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 776	3 925	3 288	3 112	3 387
Genomsnittlig skuldränta	%	1,55	1,62	1,84	2,63	3,55
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	704 469	10 702 654	563 305	-8 721 854	3 248 574
Avsättning till fond för yttre underhåll		3 500 000	-3 500 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-12 222 000	12 222 000		
Omföring av föregående års resultat			-8 721 854	8 721 854	
Årets resultat				4 857 819	4 857 819
Belopp vid årets utgång	704 469	1 980 654	563 451	4 857 819	8 106 393

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	563 451
Årets resultat	4 857 819
kronor	5 421 270

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	0
Balanseras i ny räkning	1 921 270
kronor	5 421 270

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 223 885	20 104 905
Summa rörelseintäkter		20 223 885	20 104 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 253 188	-22 982 336
Övriga externa kostnader		-568 391	-681 191
Personalkostnader	4	-1 043 511	-1 044 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 781 648	-2 428 917
Summa rörelsekostnader		-13 646 738	-27 137 409
Rörelseresultat		6 577 147	-7 032 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 089	20 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 747 417	-1 710 230
Summa finansiella poster		-1 719 328	-1 689 350
Resultat efter finansiella poster		4 857 819	-8 721 854
Årets resultat		4 857 819	-8 721 854

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	105 801 286	108 559 934
Maskiner och inventarier	7	46 000	69 000
Summa materiella anläggningstillgångar		105 847 286	108 628 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	8	292 700	310 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		303 700	321 700
Summa anläggningstillgångar		106 150 986	108 950 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 198	19 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		485 938	472 749
Summa kortfristiga fordringar		493 136	491 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	17 118 994	15 216 699
Summa kassa och bank		17 118 994	15 216 699
Summa omsättningstillgångar		17 612 130	15 708 506
Summa tillgångar		123 763 116	124 659 140

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		1 980 654	10 702 654
Summa bundet eget kapital		2 685 123	11 407 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		563 451	563 305
Årets resultat		4 857 819	-8 721 854
Summa fritt eget kapital		5 421 270	-8 158 549
Summa eget kapital		8 106 393	3 248 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	107 972 927	112 281 704
Summa långfristiga skulder		107 972 927	112 281 704
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	2 490 952	2 533 472
Leverantörsskulder		742 270	2 132 227
Skatteskulder		38 145	30 607
Övriga skulder	11	1 999 190	1 906 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 413 239	2 526 376
Summa kortfristiga skulder		7 683 796	9 128 862
Summa eget kapital och skulder		123 763 116	124 659 140

Kassaflödesanalys	2019	2018
Löpande verksamhet		
Årets resultat	4 857 819	-8 721 854
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 781 648	2 428 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 639 467	-6 292 937
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	16 671	-48 904
Förändring av kortfristiga skulder	-1 445 066	188 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	6 211 072	-6 152 880
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-14 824 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 824 045
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-4 308 777	18 206 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 308 777	18 206 403
Årets kassaflöde	1 902 295	-2 770 522
Likvida medel vid årets början	15 216 699	17 987 221
Likvida medel vid årets slut	17 118 994	15 216 699

7

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 omsättningsstillgångar 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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	19 063 670	18 871 439
Hysesintäkter	75 003	62 487
Hyror garage	922 925	909 735
Hyror parkeringar	225 020	218 003
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 959	52 298
Övriga intäkter	68 276	159 911
Avsättning till fond för inre underhåll	-168 968	-168 968
Summa	20 223 885	20 104 905

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	462 034	521 159
Periodiskt underhåll	1 291 436	15 502 141
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	411 170	375 488
Uppvärmningskostnad	2 372 266	2 021 045
Vatten- och avloppsavgifter	908 013	728 489
Elavgifter	1 789 490	1 880 093
Renhållning	647 052	655 851
Snöröjning	257 283	233 751
Förbrukningsinventarier/materiel	60 148	48 794
Fastighetsförsäkringar	330 270	321 552
TV, bredband, telefoni	142 753	146 719
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	581 274	547 254
Summa	9 253 189	22 982 336

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	112 650	113 100
Löner och ersättningar till övriga anställda	575 884	571 432
Moms fastighetsskötsel	108 277	105 766
Sociala avgifter enligt lag och avtal	246 700	254 667
Summa	1 043 511	1 044 965

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	138 722 388	121 085 843
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	6 819 788	6 819 788
Årets anskaffningar	0	17 636 545
Utgående anskaffningsvärde	145 542 176	145 542 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 168 242	-35 762 325
Årets avskrivning	-2 758 648	-2 405 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 926 890	-38 168 242
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	105 801 286	108 559 934
Taxeringsvärde byggnader	203 529 000	160 036 000
Taxeringsvärde mark	106 374 000	59 953 000
	309 903 000	219 989 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	303 000 000	215 000 000
Lokaler	6 903 000	4 989 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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

22

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	553 325	553 325
Utgående anskaffningsvärde	553 325	553 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-484 325	-461 325
Årets avskrivning	-23 000	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 325	-484 325
Summa bokfört värde	46 000	69 000

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	382 250	391 250
Årets bredbandsanslutningar	-18 000	-9 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Summa bokfört värde	292 700	310 700

Not 9 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	12 452	24 385
Nordea	6 344 518	9 458 379
SBAB	10 762 024	5 733 935
Summa	17 118 994	15 216 699

W

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,28%	56 000	1 661 992	3-mån
SEB	1,20%	200 000	9 600 000	3-mån
SEB	1,15%	580 000	12 380 000	2020-03-28
Stadshypotek	1,25%	160 000	900 000	2020-06-30
Swedbank	3,36%	35 000	2 975 000	2020-08-11
SEB	1,10%	104 000	2 915 885	2020-08-28
SEB	1,57%	68 000	2 855 952	2021-02-28
SEB	1,86%	190 000	16 530 000	2022-01-28
SEB	1,45%	220 000	10 670 000	2022-07-28
SEB	1,44%	85 000	2 714 050	2023-06-28
Stadshypotek	1,46%	120 000	3 435 282	2023-07-30
SEB	1,16%	180 000	15 435 000	2023-09-28
SEB	1,44%	200 000	9 650 000	2024-05-28
SEB	1,27%	180 000	15 570 000	2024-06-28
Nordea	1,27%	112 952	3 170 718	2024-11-20
Summa fastighetslån		2 490 952	110 463 879	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-2 490 952

Summa långfristig del

107 972 927

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 98 009 119 kr.

Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll		
Utgående moms	1 838 063	1 738 168
Personalskatt	108 277	105 766
Sociala avgifter	27 721	30 989
	25 129	31 258
Summa	1 999 190	1 906 181

Luleå 2020-05-21


Gösta Fredriksson


Pia Elofsson


Peter Hedlund


Jan-Olof Björnfot


Kelly Skogqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gärdan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gärdan för år 2019 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.

Sundsvall den 27 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor