

Årsredovisning 2020

BRF Gårdsvägen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Gårdsvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 1998. Extrastämma avseende nya stadgar har hållits den 10 april 2019. Nya stadgar har röstats igenom av medlemmar den 10 april 2019 och dessa har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Godsägaren 4 i Huddinge kommun den 11 december 1998. Föreningens fastighet består av 35 bostadsrätter varav 17 i radhus och 18 lägenheter i 3 flerbostadshus. Den totala boytan är 2487 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 st 1-2 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 2-3 rum och kök
5 st 3-4 rum och kök
12 st 4-5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 8 349 kr per radhus och 1 429 kr per lägenhet för år 2020.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det sammanlagda taxeringsvärdet är 67 591 000 kr varav byggnadsvärdet är 36 962 000 kr och marknadsvärdet är 30 629 000 kr. Värdeår 2020.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tecknat avtal om ekonomisk förvaltning hos Storholmen Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 maj 1999.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 823 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 100 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Andreas Öhrbom - Ordförande
Aram Ghareeb
Biko Chowdhury
Nicoletta Raic
Tim Tebras

Suppleanter

Henrik Rosenberg
Johnny Eriksson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa Försäkringar.

Revisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Valberedning

Ingen valberedning röstades fram på ordinarie stämman den 27 maj 2020 då inga medlemmar var intresserade av uppdraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att ventilationskontrollen, så kallad OVK:n, utfördes hade Franska Bukten hittat *anmärkingar hos sex stycken hushåll. Anmärkningarna innefattade bland annat byten av fläktmotorer och kondensatorer samt justering av luftflöden.* Dessa anmärkingar har därefter åtgärdats av Franska Bukten till en kostnad om sammanlagt 58.543 kronor, inklusive moms. Anmärkingar av detta slag skall egentligen bekostas av bostadsinnehavaren själv, i enlighet med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Dock har föreningens styrelse, i detta fall, beslutat att föreningen kommer att finansiera dessa kostnader. Fortsättningsvis kommer bostadsinnehavaren själv att stå för sådana kostnader.

Som de flesta säkert känner till uppdagades det under år 2019 att vi dessvärre haft ett mindre läckage i vårt värmesystem. Då vi har ett avtal med Södertörns Fjärrvärme, så felanmäldes detta till dom. Södertörns fjärrvärme skickade ut en underleverantör JHF rör som påbörjade felsökning, utan att hitta något läckage. De blåste även rent systemet och monterade en vattenmätare för att kunna lista ut hur stort läckaget är, genom att läsa av hur mycket vatten som behövdes fylla på vid varje tillfälle. Efter dessa åtgärder har dock läckaget upphört. Styrelsen fortsätter av läsa av trycket i undercentralen för att kunna agera fort om läckage skulle återkomma. Ytterligare felsökning kommer att krävas om läckan återkommer.

Enligt tidigare kännedom har även vår förening haft bekymmer med oinbjudna gäster i form av råttor. Vi har sedan tidigare ett stående avtal med företaget Nomore som är verksamma inom bland annat området skadedjursbekämpning. Under år 2020 har vi förlängt och anpassat vårt avtal ytterligare till vår rådande situation då behovet fortfarande kvarstår.

Enligt lag behöver varje förening utföra en så kallad Energideklaration vart tionde år. Energideklarationen redogör bland annat för föreningens energianvändning vad gäller vatten, el, uppvärmning med mera. Energideklarationen skickas in till Boverket i form av en rapport. Föreningen har i detta ärende anlitat aktuell förvaltare, Storholmen Förvaltning, till en kostnad om 30.625 kronor, inklusive moms.

Vi har under året även omförhandlat vårt avtal med vår förvaltare Storholmen Förvaltning AB. Det tidigare avtalet innefattade tjänster inom teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift. Då vi märkt att vi sällan använder oss av dessa tjänster har vi gemensamt kommit fram till att avsluta dessa tjänster. På detta sätt kommer vi att minska våra fasta kostnader varje månad vilket ger oss ekonomiskt utrymme för andra investeringar eller nödvändiga åtgärder i föreningen.

Lekplatsen på vår innegård har genomgått en besiktning. Företaget Abima har hjälpt oss att genomföra en noggrann besiktning där det framkommit att klätterställningen inte uppfyller de rådande säkerhetskraven. Vi har därför påbörjat en upphandlingsprocess för inköp av ny klätterställning. Vi kommer även att byta ut underlaget till så kallade gummiplattor som är ett godkänt och bra fallskydd för lekande barn. Vi har under år 2020 fått in flera intressanta offerter och påbörjat diskussioner avseende vilken offert som skulle vara optimal, såväl prismässigt som kvalitetsmässigt.

Då staketet uppe på Gamla Södertäljevägen tappat såväl färg som form har vi tagit in offerter från diverse byggföretag, då målet är att upprätta ett nytt och stadigt staket som även ska vara bullerisolerande. Dialogen, och därmed upphandlingen, har dessvärre blivit förhalad på grund av den rådande pandemin men vi hoppas kunna komma i mål med detta under år 2021.

Då räcken på balkongerna på lägenhetshuset är utformade i trä och vind och väder under tid har satt sina spår, är det nu dags att tillse att balkongräckena renoveras. Hos vissa medlemmar har rejäla träbitar lossnat och spikarna har vandrat upp till ytan och sticker ut flera centimeter. Vi har därför påbörjat ett upphandlingsprojekt med avsikt att renovera balkongräckena under 2021. Tanken är att byta ut träräcken till nya underhållsfria i metall. I samma projekt överväger vi även att renovera loftgångar och trappor för att byggnaden ska se enhetlig ut.

Föreningen har inhandlat en motortrimmer i samband med städdag.

Föreningens släp har sålts till ett pris om 3.000 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 529 334	3 278 949
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 066 127	2 184 127
Finansiella intäkter	76	28 123
Minskning av kortfristiga fordringar	99 698	42 557
Ökning av kortfristiga skulder	18 316	20 557
Årets försäljning inventarier	2500	
	2 186 717	2 275 364
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 499 492	2 250 404
Finansiella kostnader	378 748	28 123
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	294 256	299 521
	2 172 496	3 024 980
Likvida medel vid årets slut	2 543 555	2 529 334
Årets förändring av likvida medel	14 221	-749 616

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 046	2 024	2 017	2 024	2 024
Resultat efter finansiella poster	-378	-1 106	-560	-109	-583
Soliditet (%)	31,82	34,69	34,32	36,56	38,82
Kassalikviditet (%)	367	389	517	222	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,83	4,26	2,48	2,41	2,96
Fastighetslån/kvm (kr)	8 320	8 438	8 688	8 078	7 368
Fastighetens belåningsgrad (%)	65,89	65,42	63,55	61,01	58,58
Årsavgift/kvm (kr)	823	814	810	814	814

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens lån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 026 000	3 277 000	807 717	-2 634 162	-1 106 040	10 370 515
Stadgeenlig avsättning Uh-fond			157 173	-157 173		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 106 040	1 106 040	0
Årets resultat					-378 268	-378 268
Belopp vid årets utgång	10 026 000	3 277 000	964 890	-3 897 375	-378 268	9 992 247

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 897 374
Årets resultat	-378 268
	-4 275 642

Behandlas så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	477 000
I ny räkning överföres	-4 752 642
	-4 275 642

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 046 343	2 023 978
Övriga rörelseintäkter		19 784	160 149
Summa rörelseintäkter		2 066 127	2 184 127
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-988 479	-1 739 960
Övriga externa kostnader	4	-380 885	-355 861
Personalkostnader	5	-130 128	-154 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 231	-566 231
Summa rörelsekostnader		-2 065 723	-2 816 635
Rörelseresultat		404	-632 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 748	-475 055
Summa finansiella poster		-378 672	-473 532
Resultat efter finansiella poster		-378 268	-1 106 040
Resultat före skatt		-378 268	-1 106 040
Årets resultat		-378 268	-1 106 040

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	26 250 000	26 750 000
Markanläggning	7	728 767	794 998
Inventarier, verktyg och installationer		-2 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 976 267	27 544 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna lägenheter		1 800 000	1 800 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800 000	1 800 000
Summa anläggningstillgångar		28 776 267	29 344 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	-35 991
Övriga fordringar	8	11 906	150 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 489	63 327
Summa kortfristiga fordringar		78 404	178 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 543 556	2 529 334
Summa kassa och bank		2 543 556	2 529 334
Summa omsättningstillgångar		2 621 960	2 707 436
SUMMA TILLGÅNGAR		31 398 227	32 052 434

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 303 000	13 303 000
Fond för yttre underhåll		964 890	807 717
Summa bundet eget kapital		14 267 890	14 110 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 897 374	-2 634 161
Årets resultat		-378 268	-1 106 040
Summa fritt eget kapital		-4 275 642	-3 740 201
Summa eget kapital		9 992 248	10 370 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	12 889 621	15 602 871
Summa långfristiga skulder		12 889 621	15 602 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 801 200	5 382 206
Leverantörsskulder		48 142	51 157
Skatteskulder		329 274	318 479
Övriga skulder		477	2 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	337 265	324 581
Summa kortfristiga skulder		8 516 358	6 079 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 398 227	32 052 434

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	65 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	2 047 729	2 018 855
Elavgifter	4 778	120 319
Övriga intäkter	13 620	44 952
	2 066 127	2 184 126

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	37 829	38 156
Snöröjning/sandning	30 650	120 477
Serviceavtal	6 007	8 580
Avtal + uppstart automatisk el avläsning	4 229	7 965
Reparationer och underhåll	250 061	752 762
Fastighetsel	71 612	157 766
Uppvärmning	315 376	317 807
Vatten och avlopp	83 288	106 737
Avfallshantering	88 162	75 417
Försäkringskostnader	63 327	60 601
Kabel-TV	18 325	41 983
Obligatorisk ventilationskontroll	0	18 750
Förbrukningsmaterial	19 603	1 583

Övriga driftkostnader	10	3 320
Självrisk	0	28 056
	988 479	1 739 960

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	167 655	161 619
Hemsida	3 186	3 186
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 779
Revisionsarvode	10 888	10 513
Ekonomisk förvaltning	39 648	38 760
Drift/Direkt	24 432	0
Teknisk förvaltning	10 872	34 787
Uppdrag/utredningar	93 099	67 914
Bankkostnader	3 462	3 452
Juridisk konsultation	5 844	0
Övriga poster	21 799	31 851
	380 885	355 861

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	92 020	109 700
Sociala avgifter på styrelsearvode	38 108	44 883
	130 128	154 583

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 350 000	32 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 350 000	32 350 000
Ingående avskrivningar	-9 750 000	-9 250 000
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 250 000	-9 750 000
Redovisat värde mark	4 150 000	4 150 000
Utgående värde mark	4 150 000	4 150 000
Utgående redovisat värde	26 250 000	26 750 000
Taxeringsvärden byggnader	25 429 000	25 429 000
Taxeringsvärden mark	26 962 000	26 962 000
	52 391 000	52 391 000

Not 7 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 377 867	1 324 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 377 867	1 324 615
Ingående avskrivningar	-582 869	-516 638
Årets avskrivningar	-66 231	-66 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 100	-582 869
Utgående redovisat värde	728 767	741 746

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 906	150 766
	11 906	150 766

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	66 489	63 327
	66 489	63 327

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	3,970	2021-03-01	3 321 000	3 357 000
Stadshypotek	1,510	2025-03-01	3 193 750	3 228 750
Stadshypotek	1,180	2022-03-01	1 917 871	1 937 871
Stadshypotek	1,650	2021-01-27	940 000	960 000
Stadshypotek	1,650	2021-03-08	333 232	413 832
Stadshypotek	1,650	2021-03-08	762 968	779 624
Stadshypotek	1,790	2021-03-01	2 444 000	2 470 000
Stadshypotek	1,150	2022-03-01	4 388 000	4 408 000
Stadshypotek	1,220	2022-04-30	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	1,180	2022-03-01	1 450 000	1 470 000
			20 690 821	20 985 077

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.



Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 497 000	23 497 000
	23 497 000	23 497 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	33 390	41 645
Fastighetsel	6 184	16 983
Fjärrvärme	42 458	39 800
Vatten och avlopp	20 881	53 189
Förutbetalda avgifter och hyror	234 351	172 614
Övriga interimsskulder	0	350
	337 264	324 581

Stockholm 2021-04-09



Nicoletta Raic

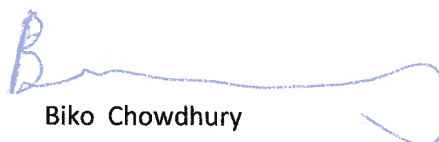


Tim Tebras

Aram Ghareeb



Andreas Öhrbom



Biko Chowdhury

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gårdsvägen, org.nr 769602-7908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårdsvägen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 maj 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårdsvägen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor