

Årsredovisning 2021

BRF GÅSPENNAN

769621-5842



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GÅSPENNAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen äger fastigheten Lyckolandet 1 med 164 bostadsrättslägenheter.

Föreningen hade 274 (274) medlemmar vid slutet av året.

Under året har 15 (27) lägenheter överlåtits.

Vid årets slut var 3 (2) lägenheter upplåtna för andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma, som hölls den 28 april 2021, haft följande sammansättning:

Ledamöter

Sabine Rathsman Ordförande

Carl-Henrik Chalfen

Lennart Ahlgren

Josefine Rosén

Rebecka Swane

Suppleanter

Tony Norrby

Harry Selander

Torbjörn Stenbeck

Per Quirin

Vid årsstämman avgick

Erik Amnå, Lars-Erik Svennerby och Jan Paul Andersson som ledamöter samt Caroline Ekberg och Anders Nyman som suppleant.

Styrelsen har efter extra årsstämma, som hölls den 24 november 2021, haft följande sammansättning:

Ledamöter

Sabine Rathsman Ordförande

Carl-Henrik Chalfen

Tobias Edberg

Rebecka Swane

Suppleanter

Tony Norrby

Harry Selander

Amelie Bergstedt

Lena Tigell

Per Quirin

Vid extra årsstämman avgick Lennart Ahlgren och Josefine Rosén som ledamöter samt Torbjörn Stenbeck som suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 16 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, huvudansvarig revisor Per Andersson.

Valberedningen

Valberedningen består av Viviann Skoglund-Smew (sammankallande), Davor Jergovic och Ola Williams.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 2010. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2018.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar Företag.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. Under år 2021 har den genomsnittliga årsavgiften varit oförändrad mot föregående år, dvs. 537 kr per kvm exklusive Bredband/TV/Telefoni och varmvatten.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes år 2013 och åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (dvs. år 2028) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade **FASTIGHETEN LYCKOLANDET 1 I STOCKHOLMS KOMMUN** oktober 2011. Lagfart erhöles i maj 2012. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sju våningar med total boarea om 13 435 kvm samt fem lokaler för uthyrning med en total area om 565 kvm. Föreningen har 164 bostadsrätter. Föreningen disponerar över totalt 117 parkeringsplatser varav 65 platser i den egna fastigheten. Uppvärmning sker genom frånlufts värmepumpar alternativt fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lycksaligheten GA:1 tillsammans med fastigheterna Lycksaligheten 1 (Brf Poeten) och Lycksaligheten 2 (Brf Lycksaligheten). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage. Vår förening har 52 andelar, Lycksaligheten 1 har 107 andelar och Lycksaligheten 2 har 46 andelar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete, utrymmen för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns också lägenhetsförråd i källar-, entré- och vindsplan.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende allmänna gångvägar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hysesgäst	Lokaltyp	Moms	Yta	Löptid t.o.m.
Puls & Träning Sweden AB	Gymlokal	Ja	151 kvm	2025-09-30
Primo Ciao Ciao Hornsberg AB	Restaurang	Ja	167 kvm	2025-09-30
Creacta Ekonomi AB	Kontor	Ja	57 kvm	2024-10-01
Svea Ingenjorsbyrå AB	Kontor	Ja	82 kvm	2023-06-30
Bengal Gardens AB	Restaurang	Ja	108 kvm	2023-09-30

Fastighetens framtida underhållsbehov

Styrelsen utarbetade under 2016 en underhållsplan för perioden 2017-2046 tillsammans med vår tidigare förvaltare Nabo AB.

I underhållsplanen är kostnader uppskattade för underhållsåtgärder exklusiva löpande underhåll, kostnader för förbrukningsmedia som fjärrvärme, vatten, el samt kostnader för akuta åtgärder. Den ekonomiska analysen visar att den avsättning som föreningen för närvarande gör på 25 kr per kvm boarea och år täcker de förväntade kostnaderna under de kommande 30 åren. Underhållsplanen bör kontinuerligt uppdateras efter kända förändringar av gjorda antaganden som planen bygger på.

Utförda underhåll

2020	Byte av styrsystem
2019	OVK Besiktning
2019	Spolning av stammar

Gjorda investeringar

2018	Billaddplatser
2017	Installation LED-belysningen i trapphusen
2016	Kakel i entréerna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen gjort en översyn av föreningens leverantörsavtal och beslut togs att säga upp avtalet med vår förvaltare för ekonomi och teknik. Under hösten har flertalet offerter från förvaltare analyserats.

Under året har hyresavtalet omförhandlats med Creacta ekonomi och vi har kommit överens om en hyreshöjning och förlängning av avtal.

Styrelsen har lagt om ett lån till Handelsbanken vilket har sänkt lånekostnaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 276 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 625	11 363	11 386	11 532
Resultat efter fin. poster	-675	-1 417	-1 466	-810
Soliditet, %	84	84	84	83
Yttre fond	1 599	1 420	1 316	966
Taxeringsvärde	684 450	675 200	675 200	576 039
Bostadsyta, kvm	13 435	13 435	13 435	13 435
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	537	537	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 872	10 333	10 571	10 854
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,07	0,99	1,09
Belåningsgrad, %	15,41	16,01	16,27	16,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	342 925 000	-	-	342 925 000
Upplåtelseavgifter	400 775 000	-	-	400 775 000
Fond, yttre underhåll	1 419 571	-	179 731	1 599 302
Balanserat resultat	-13 559 777	-1 416 510	-179 731	-15 156 018
Årets resultat	-1 416 510	1 416 510	-674 722	-674 722
Eget kapital	730 143 284	0	-674 722	729 468 563

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 156 018
Årets resultat	-674 722
Totalt	-15 830 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-16 180 739
	-15 830 739

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		11 625 076	11 307 805
Rörelseintäkter		4 648	54 995
Summa rörelseintäkter		11 629 723	11 362 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 111 067	-4 258 928
Övriga externa kostnader	8	-549 927	-636 018
Personalkostnader	9	-391 629	-390 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 989 968	-5 989 966
Summa rörelsekostnader		-11 042 590	-11 275 214
RÖRELSERESULTAT		587 133	87 586
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 261 855	-1 504 463
Summa finansiella poster		-1 261 855	-1 504 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-674 722	-1 416 510
ÅRETS RESULTAT		-674 722	-1 416 510

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	860 880 728	866 870 696
Summa materiella anläggningstillgångar		860 880 728	866 870 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		860 880 728	866 870 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		294 436	179 666
Övriga fordringar	12	3 221 733	4 286 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	415 719	314 937
Summa kortfristiga fordringar		3 931 887	4 780 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 746	186
Summa kassa och bank		6 746	186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 938 632	4 781 111
SUMMA TILLGÅNGAR		864 819 360	871 651 807

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		743 700 000	743 700 000
Fond för yttre underhåll		1 599 302	1 419 571
Summa bundet eget kapital		745 299 302	745 119 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 156 018	-13 559 777
Årets resultat		-674 722	-1 416 510
Summa fritt eget kapital		-15 830 739	-14 976 287
SUMMA EGET KAPITAL		729 468 563	730 143 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	85 142 756	105 144 728
Övriga långfristiga skulder		75 900	68 800
Summa långfristiga skulder		85 218 656	105 213 528
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		47 486 109	33 684 208
Leverantörsskulder		638 300	565 524
Skatteskulder		22 168	44 258
Övriga kortfristiga skulder		124 382	90 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 861 183	1 910 659
Summa kortfristiga skulder		50 132 142	36 294 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		864 819 360	871 651 807

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gåspennan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10-14,29 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	1 762 213	1 744 171
Hysesintäkter, p-platser	1 990 902	1 864 475
Intäktsreduktion	1 144	-150 777
Årsavgifter, bostäder	7 215 816	7 209 626
Övriga intäkter	659 648	695 304
Summa	11 629 723	11 362 799

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	448 321	360 256
Fastighetsskötsel	193	960
Städning	227 249	224 031
Trädgårdsarbete	90 310	100 445
Övrigt	31 920	27 391
Summa	797 993	713 083

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	595	0
Garage och p-platser	0	2 794
Kabel-tv/bredband	0	2 598
Reparationer	329 158	450 025
VA	103 045	0
Summa	432 797	455 417

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Ventilation	0	6 354
Styrsystem	0	288 897
Summa	0	295 251

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	697 051	472 040
Sophämtning	136 953	153 678
Uppvärmning	920 475	936 963
Vatten	341 937	320 252
Summa	2 096 417	1 882 933

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	137 419	403 757
Fastighetsförsäkringar	133 117	125 889
Fastighetsskatt	297 818	253 540
Kabel-TV	83 444	0
Samfällighet	130 202	127 197
Övrigt	1 860	1 860
Summa	783 860	912 243

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	199
Juridiska kostnader	8 694	0
Kameral förvaltning	208 892	208 316
Revisionsarvoden	35 821	39 119
Övriga förvaltningskostnader	296 519	388 384
Summa	549 927	636 018

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	74 249	74 854
Styrelsearvoden	317 241	315 448
Övriga personalkostnader	139	0
Summa	391 629	390 302

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 260 544	1 502 592
Övriga räntekostnader	1 311	1 871
Summa	1 261 855	1 504 463

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	908 856 469	908 856 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	908 856 469	908 856 469
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 986 773	-35 995 807
Årets avskrivning	-5 989 968	-5 989 966
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 975 741	-41 986 773
Utgående restvärde enligt plan	860 880 728	866 870 696
I utgående restvärde ingår mark med	317 824 500	317 824 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	365 800 000	365 800 000
Taxeringsvärde mark	309 400 000	309 400 000
Summa	675 200 000	675 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 774 862	3 817 359
Skattekonto	446 871	468 963
Summa	3 221 733	4 286 322

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	39 044	0
Försäkringspremier	151 455	144 250
Förvaltning	108 121	103 115
Kabel-TV	44 035	0
Räntor	-60	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 124	67 572
Summa	415 719	314 937

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	0,41 %	31 232 888	31 332 888
Stadshypotek	2023-01-30	1,16 %	28 232 888	31 332 888
SEB	2022-01-28	1,59 %	23 784 860	26 784 860
SEB	2022-09-28	0,65 %	19 500 000	19 500 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,83 %	29 876 980	29 876 980
Summa			132 627 616	138 827 616

Varav kortfristig del 47 484 860

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	75 554	69 338
Förutbetalda avgifter/hyror	1 159 463	1 160 369
Löner	98 400	98 400
Sociala avgifter	31 490	31 490
Uppvärmning	198 288	88 401
Utgiftsräntor	241 175	275 311
Vatten	56 813	53 448
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	133 902
Summa	1 861 183	1 910 659

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	164 500 000	164 500 000
Summa	164 500 000	164 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2022 har styrelsen beslutat att skriva avtal med ny förvaltare. För teknisk förvaltning utsågs Etcon och för ekonomisk förvaltning utsågs Nabo.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Stockholm den dag som framgår av min
elektroniska underskrift

Carl-Henrik Chalfen
Ledamot

Per Quirin
Suppleant ersätter ledamot avgått

Rebecka Swane
Ledamot

Sabine Rathsam
Ordförande

Tobias Edberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2022 19:14

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin • 28.04.2022 12:44

DOCUMENT ID:
B1gWmxxOB9

ENVELOPE ID:
SJZmexuS9-B1gWmxxOB9

DOCUMENT NAME:
Brf Gåspennan, 769621-5842 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS EDBERG [REDACTED]	Signed Authenticated	28.04.2022 13:19 28.04.2022 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/03/1983) IP: [REDACTED]
2. Per Mikael Quirin [REDACTED]	Signed Authenticated	28.04.2022 13:44 28.04.2022 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/05/1985) IP: [REDACTED]
3. Rebecka Swane [REDACTED]	Signed Authenticated	28.04.2022 21:56 28.04.2022 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1973) IP: [REDACTED]
4. CARL-HENRIK CHALFEN [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2022 12:33 29.04.2022 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/07/1978) IP: [REDACTED]
5. Sabine Rathsmann [REDACTED]	Signed Authenticated	29.04.2022 13:26 29.04.2022 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/12/1978) IP: [REDACTED]
6. PER ARNE IVAR ANDERSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	02.05.2022 19:14 01.05.2022 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1968) IP: [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåspennan, org.nr 769621-5842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåspennan för år 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 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.

Annan information

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av den kassaflödesanalys som finns bilagd till årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Bostadsrättsföreningen Gåspennan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 17:17:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post