

**BRF GNEJSEN 2**  
**Org nr 716420-1621**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Aron Moberg	Ordförande	2021
Joakim Winiger	Ledamot	2020
Allan Seppa	Ledamot	2021
Susanne el Alam Linell	Ledamot	2021
Bengt Adolfsson	Ledamot	2020
Louise Lettholm	Suppleant	2020
Lisa Grunning	Suppleant	2020
Anders Lundmark	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman. Extra föreningsstämma hölls 2019-08-27.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Jakob Karlsson och Jonathan Airijoki.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade fyra prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2003-04-01 fastigheterna Gnejsen 2 och Gnejsen 6, Stockholms kommun, med 167 lägenheter, 18 lokaler, lager och verkstad av stiftelsen Wilhelm Govenii Minne. År 2019 utökades föreningen med 2 lägenheter till 169 st då en lokal byggdes om.

24 st 1 rum och kökvrå  
112 st 1 rum och kök  
31 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1931, värdeår 2002. På bokslutsdagen 2019-12-31 var 164 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter samt lokalerna hyrs ut.

Total boyta 6 691 m<sup>2</sup> varav 6 487 m<sup>2</sup> avser bostadsrätter och 204 m<sup>2</sup> avser hyresrätter, lokalyta 414,6 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 17 st bostadsrätter överlåtits.



Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Vardia. I fastighetsförsäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen och Anticimex husbocksförsäkring. Föreningen har dessutom en brandförsäkring hos brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har under året haft ett avtal med City Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel och ett avtal med Gröna Stådhjälten när det gäller lokalvården.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med att bygga om en av föreningens hyreslokaler till två st bostadsrättslägenheter avslutats. En extrastämma hölls 2019-08-27 som enhälligt beslutade att upprätta två arrendeavtal för uteplatser till de nya lägenheterna. Lägenheterna har sålts och upplåtits med bostadsrätt.

En av föreningens hyresrätter, lgh nr 172, har även den upplåtits med bostadsrätt.

OVK har utförts under året. Föreningslokalen har fått en dörr ut till gården åt samma håll som de nya lägenheternas uteplatser.

Leverantör för sophämtning har ändrats och nytt avtal har tecknats med Recycling Stockholm AB.

Styrelsen ser över avtal för fastighetsservice som ska bytas första kvartalet 2020. Styrelsen tittar även på avtal för teknisk förvaltning i samband med detta.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

#### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	4 979 753	5 030 097	5 313 629	5 189 998
Resultat efter finansiella poster	kr	-520 592	-855 272	-392 339	-1 312 024
Soliditet	%	88	87	86	83
Likviditet	%	805	325	345	454
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	602	614	614	612
Låneskuld per totala kvm	kr	2 443	2 545	2 895	3 550
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	191	197	194	199

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

#### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	94 620 007	31 791 286	47 452	-3 342 329	-855 272
Upplåtelse lgh 172	304 764	2 005 236	0	0	0
Upplåtelse lgh 479	1 147 845	6 532 155	0	0	0
Upplåtelse lgh 480 (handpenning)	526 880	0	0	0	0
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-758 640	758 640	
Balansering av föregående års resultat				-855 272	855 272
Årets resultat					<u>-520 592</u>
Belopp vid årets utgång	96 599 496	40 328 677	288 812	-4 438 961	-520 592

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 438 961
Årets resultat	-520 592
	<hr/>
	-4 959 553

Styrelsen föreslår följande disposition:

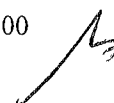
Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-342 412
I ny räkning balanseras	-5 317 141
	<hr/>
	-4 959 553

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

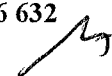
Resultat enligt resultaträkning	-520 592
Dispositioner	-357 588
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-878 180

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

646 400



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 979 753	5 030 097
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 979 753</b>	<b>5 030 097</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 050 077	-3 162 896
Periodiskt underhåll	4	-342 412	-758 640
Övriga externa kostnader	5	-408 159	-289 638
Arvoden och personalkostnader	6	-230 765	-235 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 401 692	-1 350 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 433 105</b>	<b>-5 797 277</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>-453 352</i></b>	<b><i>-767 180</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	171 494	148 411
Räntekostnader		-238 734	-236 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 240</b>	<b>-88 092</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>-520 592</i></b>	<b><i>-855 272</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>-520 592</i></b>	<b><i>-855 272</i></b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-520 592	-855 272
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		342 412	758 640
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-700 000	-1 000 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-878 180</b>	<b>-1 096 632</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	137 137 019	133 144 947
Inventarier, verktyg och installationer	9	335 947	416 054
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1 606 095
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>137 472 966</u>	<u>135 167 096</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		17 400	17 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 400</u>	<u>17 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 490 366</b>	<b>135 184 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	552	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 446	83 470
Klientmedel i SHB		12 283 768	4 863 718
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>12 368 766</u>	<u>4 947 736</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		605	605
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>605</u>	<u>605</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 369 371</b>	<b>4 948 341</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>149 859 737</b>	<b>140 132 837</b>



BRF GNEJSEN 2  
716420-1621

7(13)

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

96 599 496

94 620 007

Upplåtelseavgifter

40 328 677

31 791 286

Fond för yttre underhåll

288 812

47 452

*Summa bundet eget kapital*

137 216 985

126 458 745

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 438 961

-3 342 329

Årets resultat

-520 592

-855 272

*Summa fritt eget kapital*

-4 959 553

-4 197 601

**Summa eget kapital**

**132 257 432**

**122 261 144**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

16 065 197

16 348 817

**Summa långfristiga skulder**

**16 065 197**

**16 348 817**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

283 620

283 620

Leverantörsskulder

217 374

558 518

Skatteskulder

51 524

29 027

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

984 590

651 711

**Summa kortfristiga skulder**

1 537 108

1 522 876

**Summa eget kapital och skulder**

**149 859 737**

**140 132 837**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,65%.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 903 323	3 876 900
Hyror lokaler	616 164	613 435
Hyror bostäder	320 622	387 936
Övriga hyresintäkter	117 940	116 403
Övriga hyrestillägg	280 989	281 446
Övriga intäkter	36 658	49 966
Återförda reserveringar	0	4 237
<b>Brutto</b>	<b>5 275 696</b>	<b>5 330 323</b>
Hyresförluster vakanser bostäder	-5 838	-19 920
Hyresförluster vakanser lokaler	-259 505	-247 334
Övriga vakanser hyresförluster	-30 600	-29 972
Övriga hyresnedsättningar	0	-3 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 979 753</u></b>	<b><u>5 030 097</u></b>

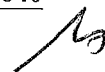


**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	326 724	321 155
Reparationer, löpande underhåll	265 529	407 025
Elavgifter	171 943	168 099
Uppvärmning	1 280 457	1 288 340
Vatten och avlopp	174 814	214 191
Renhållning	160 201	153 758
Försäkringar	81 899	79 414
Kabel-TV / Internet	254 542	253 475
Övriga fastighetskostnader	6 400	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	327 569	277 439
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>3 050 078</u></b>	<b><u>3 162 896</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Upprustning föreningslokal	0	128 569
Slitlager gården	0	51 250
Belysning högvindarna	0	109 020
Målning staket och lyktstolpar	0	78 625
Målning källare, dörrar	0	391 176
OVK samt åtgärder	198 906	0
Tvättutrustning	143 506	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>342 412</u></b>	<b><u>758 640</u></b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	8 413	18 047
Kontorsmaterial	0	857
Kommunikation	3 514	1 821
Porto	88	869
Revision	12 100	14 000
Föreningsmöten	24 496	9 163
Ekonomisk och administrativ förvaltning	168 645	165 895
Övriga förvaltningskostnader	10 941	12 987
Konsultarvoden	178 962	65 000
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>408 159</b>	<b>289 639</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	182 000	179 200
Sociala kostnader	48 665	56 304
Kostnadsersättning	100	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>230 765</b>	<b>235 504</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 321	21 638
Övriga ränteintäkter	173	173
Utdelning Brandkontoret	22 200	22 200
Utdelning MBF	121 800	104 400
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>171 494</b>	<b>148 411</b>



**Uppllysningar till balansräkningen****Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 683 242	74 683 242
Aktiveringar: Ombyggnation av en hyreslokal till två st lägenheter	5 313 656	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 996 898	74 683 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 139 074	-5 868 583
Årets avskrivningar	-1 321 584	-1 270 491
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 460 658	-7 139 074
Utgående planenligt värde	<u>71 536 240</u>	<u>67 544 168</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 600 779	65 600 779
Utgående planenligt värde	65 600 779	65 600 779
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>137 137 019</u></b>	<b><u>133 144 947</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	125 306 000	104 862 000
Taxeringsvärde mark	147 455 000	103 554 000
	<hr/>	<hr/>
	272 761 000	208 416 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	263 000 000	203 000 000
Lokaler	9 761 000	5 416 000
	<hr/>	<hr/>
	272 761 000	208 416 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	641 815	298 387
Årets anskaffningar	0	343 428
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 815	641 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 760	-145 652
Årets avskrivningar	-80 108	-80 108
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 868	-225 760
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>335 947</u></b>	<b><u>416 055</u></b>



**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 606 095	263 112
- Arbete med förändring av lokal till lgh	3 707 561	1 342 983
- Omklassificeringar, se not 8	-5 313 656	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	1 606 095
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	1 606 095

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	552	548
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>552</u></b>	<b><u>548</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

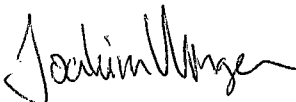
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	1,64	90 dagars	4 000 000
SE-Banken Bolån	1,91	2021-11-28	2 400 925
Nordea Hypotek AB	1,25	2020-03-18	9 947 892
Summa:			16 348 817
Avgår kortfristig del			-283 620
Summa skulder till kreditinstitut			16 065 197
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			14 930 717

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	46 553 000	46 553 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 553 000</b>	<b>46 553 000</b>

Stockholm 2020-04-19

  
Aron Moberg  
Ordförande

  
Joakim Winiger

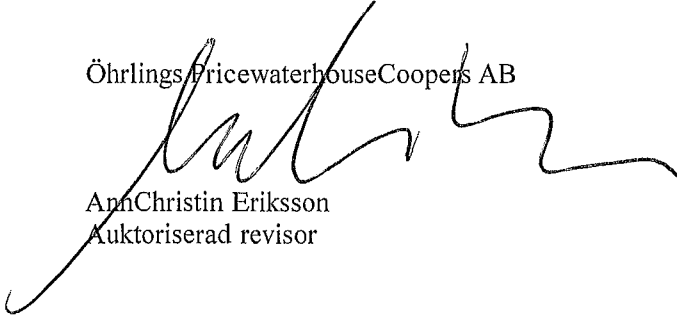
  
Susanne el Alam Linell

  
Allan Seppä

  
Bengt Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2, org.nr 716420 - 1621

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 bedomer 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 bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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 bedomer 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 utelamnanden, 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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 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 Gnejsen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 fortloppande 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.

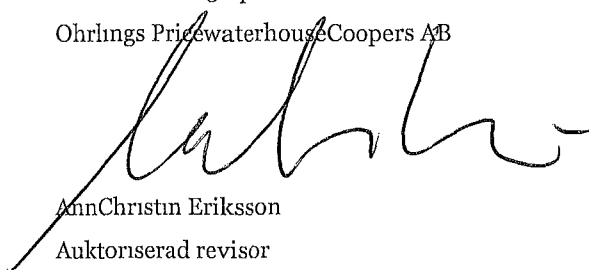
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Västerås den 23 april 2020

Ochrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor