

# Årsredovisning 2019

**BRF GÅSPENNAN**  
769621-5842

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

## 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 år 2019.

Under året har 18 (20) lägenheter överlåtits,

Vid årets slut var 7 (6) lägenheter upplåtna för andrahandsuthyrning.

#### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma, som hölls den 25 april 2019, haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Erik Amnå                      Ordförande  
Lars-Erik Svennerby  
Anders Klintemo  
Caroline Ekberg  
Michael Girgis

#### Suppleanter

Carl-Henrik Chalfen  
Jan Paul Andersson  
Rebecka Swane  
Susanna Helgesen

PS

Vid stämman avgick Maria Möller och Pär Ol-Mårs som ledamöter samt Anders Attkes, Anders Landqvist och Joakim Eriksson som suppleanter

Styrelsen har under 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

#### ***Firmateckning***

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

#### ***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. Under år 2019 har den genomsnittliga årsavgiften varit oförändrad mot föregående år, dvs. 569 kr per kvm inklusive Bredband/TV/Telefoni, men exklusiva 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.

20

### Information om fastigheten

Föreningen har i oktober 2011 förvärvat fastigheten Lyckolandet 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles i maj 2012. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sjuvåningar med total boarea är 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 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 styrelserum för styrelsens arbete, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städrum, 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	2020-09-30
Primo Ciao Ciao Hornsberg AB	Restaurang	ja	167 kvm	2020-09-30
Creacta Ekonomi AB	Kontor	ja	57 kvm	2021-10-01
Svea Ingenjörbyrå AB	Kontor	ja	82 kvm	2023-06-30
Bengal Gardens AB	Restaurang	ja	108 kvm	2023-09-30

### Fastighetens framtida underhållsbehov

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

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.

PS

Utförda underhåll

2019	OVK Besiktning
2019	Spolning av stammar

Gjorda investeringar

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

Planerade underhåll

2020	Byte av styrsystem
------	--------------------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2019 har stammarna spolats och ventilationssystemen rengjorts och justerats efter behov.

En revidering av föreningens ordningsregler har skett i syfte att tydliggöra reglerna för att säkerställa medlemmarnas trivsel och trygghet.

En professionell firma har kontrakterats för att regelbundet och i dialog med styrelsen utföra de brandsäkerhetskontroller av fastigheten som styrelsens totalansvar för brandsäkerheten kräver.

Styrelsen ser över byggnadens skalskydd bland annat genom att installerat kameraövervakning i garaget, se över passersystemet och eventuellt byta till ett modernare och säkrare system.

Styrelsen har ökat ansträngningarna att få ordning i soprummen med bitvis tillfredsställande sanitära och ekonomiska resultat.

Styrelsen har också bjudit in nyinflyttade föreningsmedlemmar på en enkel fika med tillfälle för information och dialog.

Styrelsen har lagt om ett lån till SEB.

Under verksamhetsåret har hyresgästen Elvisionen AB gått i konkurs och hyresavin har skrivits av. En ny hyresgäst har tillträtt lokalen. En osäkerfordran från tidigare hyresgäst som gick i konkurs 2014 har skrivits av.

*MS*

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2018
Nettoomsättning	11 386	11 532	11 412	11 510
Resultat efter fin. poster	-1 466	-810	-1 602	-1 999
Soliditet, %	84	83	83	83
Yttre fond	1 316	966	1 050	700
Taxeringsvärde	675 200	576 039	576 039	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	10 571	10 854	11 403	11 542
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	1,09	-	-
Belåningsgrad, %	16,27	16,59	-	-
Elkostnad / kvm total yta	31	34	29	36
Värmekostnad / kvm total yta	71	75	59	63
Vattenkostnad / kvm total yta	23	21	24	17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	342 925	-	-	342 925
Upplåtelseavgifter	400 775	-	-	400 775
Fond, yttre underhåll	966	-	350	1 316
Balanserat resultat	-10 830	-810	-350	-11 990
Årets resultat	-810	810	-1 466	-1 466
<b>Eget kapital</b>	<b>733 026</b>	<b>0</b>	<b>-1 466</b>	<b>731 560</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 990
Årets resultat	-1 466
<b>Totalt</b>	<b>-13 456</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	350
Att från yttre fond i anspråk ta	-247
Balanseras i ny räkning	-13 560
	<b>-13 456</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 360	11 532
Rörelseintäkter		25	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 386</b>	<b>11 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 232	-3 783
Övriga externa kostnader	8	-603	-584
Personalkostnader	9	-398	-397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 990	-5 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 222</b>	<b>-10 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>163</b>	<b>806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 629	-1 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 629</b>	<b>-1 616</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 466</b>	<b>-810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 466</b>	<b>-810</b>

Per

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	872 861	878 851
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>872 861</b>	<b>878 851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>872 861</b>	<b>878 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		229	227
Övriga fordringar	12	469	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	384	457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 081</b>	<b>1 141</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 492	983
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 492</b>	<b>983</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 573</b>	<b>2 124</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>876 434</b>	<b>880 975</b>

pt



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		743 700	743 700
Fond för yttre underhåll		1 316	966
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>745 016</b>	<b>744 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 990	-10 830
Årets resultat		-1 466	-810
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 456</b>	<b>-11 640</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>731 560</b>	<b>733 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	140 004	143 805
Övriga långfristiga skulder		65	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>140 069</b>	<b>143 805</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 024	2 023
Leverantörsskulder		1 050	648
Skatteskulder		43	9
Övriga kortfristiga skulder		63	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 625	1 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 805</b>	<b>4 145</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>876 434</b>	<b>880 975</b>

BY

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>983</b>	<b>3 672</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 466	-810
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 990	5 962
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 524</b>	<b>5 152</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41	28
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	680	-289
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 245</b>	<b>4 890</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-207
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-207</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 735	-7 373
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 735</b>	<b>-7 373</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 510</b>	<b>-2 690</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 492</b>	<b>983</b>

89

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gåspennan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	5-10 %

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.

#### Fastighetsavgift och 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	1 656	1 623
Hysesintäkter, p-platser	1 919	1 944
Intäktsreduktion	-182	0
Årsavgifter, bostäder	7 213	7 216
Övriga intäkter	780	749
<b>Summa</b>	<b>11 386</b>	<b>11 532</b>

PM

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	150	104
Fastighetsskötsel	92	146
Snöskottning	65	88
Städning	243	243
Trädgårdsarbete	83	130
Övrigt	56	60
<b>Summa</b>	<b>690</b>	<b>772</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	373	266
<b>Summa</b>	<b>373</b>	<b>266</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ventilation	591	0
Övrigt	0	22
<b>Summa</b>	<b>591</b>	<b>22</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	418	474
Sophämtning	99	156
Uppvärmning	957	1 046
Vatten	305	299
<b>Summa</b>	<b>1 779</b>	<b>1 976</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband, kabel-TV	414	402
Fastighetsförsäkringar	110	106
Fastighetsskatt	275	240
<b>Summa</b>	<b>799</b>	<b>748</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kameral förvaltning	405	398
Konsultkostnader	3	0
Revisionsarvoden	32	36
Övriga förvaltningskostnader	164	150
<b>Summa</b>	<b>603</b>	<b>584</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	81	87
Styrelsearvoden	311	310
Övriga arvoden	6	0
<b>Summa</b>	<b>398</b>	<b>397</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 629	1 616
<b>Summa</b>	<b>1 629</b>	<b>1 616</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	908 856	908 650
Årets inköp	0	207
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>908 856</b>	<b>908 856</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-30 006	-24 044
Årets avskrivning	-5 990	-5 962
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 996</b>	<b>-30 006</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>872 861</b>	<b>878 851</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>317 825</i>	<i>317 825</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	365 800	350 700
Taxeringsvärde mark	309 400	225 339
<b>Summa</b>	<b>675 200</b>	<b>576 039</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	469	457
<b>Summa</b>	<b>469</b>	<b>457</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	110	0
Försäkringspremier	136	120
Förvaltning	103	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	338
<b>Summa</b>	<b>384</b>	<b>457</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

10

Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	0,80 %	31 433	31 533
Stadshypotek	2023-01-30	1,16 %	31 433	31 533
SEB	2020-01-28	1,00 %	29 877	30 477
SEB	2022-01-28	1,59 %	29 785	32 785
SEB	2022-09-28	0,65 %	19 500	19 500
<b>Summa</b>			<b>142 028</b>	<b>143 805</b>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	43	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 095	881
Löner	98	98
Sociala avgifter	31	31
Uppvärmning	113	0
Utgiftsräntor	194	119
Vatten	51	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	212
<b>Summa</b>	<b>1 625</b>	<b>1 342</b>

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	164 500	164 500
<b>Summa</b>	<b>164 500</b>	<b>164 500</b>

#### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har fastställt en ny garagepolicy i syfte att få ett rimligt och transparent system för att fördela de garageplatser som har elladdare. En upphandling av leverantör för bredband/TV/telefoni och skalskydd har inletts. Förhandlingar om nya hyresnivåer för föreningens lokaler har påbörjats.

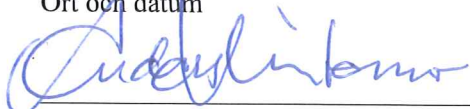
Coronaviruset har ännu inte lett till att några av föreningens hyresgäster blivit sena med sina hyresbetalningar men föreningen har för avsikt att se över regeringens förslag om hyresrabatter.

Pro

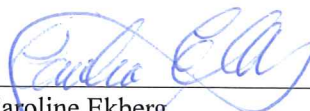
## Underskrifter

Stockholm, 2020-05-25

Ort och datum



Anders Klintero  
Ledamot



Caroline Ekberg  
Ledamot



Erik Amná  
Ordförande

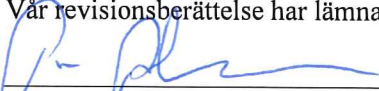


Lars-Erik Svennerby  
Ledamot



Michael Girgis  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-26



Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor





## 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 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 revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2019 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 *Revisorernas 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.

PD

### *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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 26 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

