



# Årsredovisning 2019



**Brf Gärdesbacken**

Org nr 769614-3820

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

## Ordlista

### Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gärdesbacken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juli 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Badmintonhallen 1 i Stockholms kommun den 15 maj 2006. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tio våningar inkl. källarvåning med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 532 kvm. Föreningen disponerar 38 garageplatser som är belägna i källarvåningen.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

#### Gruppbostad

Stockholms kommun innehar sju bostadslägenheter med bostadsrätt i enlighet med exploateringsavtal. Dessa lägenheter fungerar i samverkan som gruppbostad.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften var 1 377 kr per lägenhet för år 2019 och fastighetsskatten för lokaler en procent av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 275 488 000 kr, varav byggnadsvärde 133 488 000 kr och markvärde 142 000 000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

TUE

AM



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den 25 april 2019 löpte ett av föreningens lån ut. Lånet var på totalt 10 000 000 kr till räntan 2,39%. Styrelsen beslöt att binda om lånet på fyra år till räntan 1,12%. Detta ger en lägre räntekostnad för föreningen med 127 000 kr per år.

Under 2019 har föreningen amorterat 2 170 000 kronor.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 120 (119) medlemmar. Under året har 7 (13) medlemmar tillträtt samt 6 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (7) antal överlåtelser. En (en) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 734	4 715	4 639	4 565	4 528
Resultat efter finansiella poster	235	11	-171	-621	-886
Resultat exkl avskrivningar	2 012	1 788	1 606	1 156	891
Soliditet (%)	77,58	76,90	76,34	75,94	75,70
Skuldränta (%)	1,36	1,48	1,99	2,43	2,90
Lån per kvm BOA, kr	9 794	10 186	10 529	10 777	10 963
Fastighetens belåningsgrad (%)	22	23	23	24	24
Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr	44 399	44 720	45 042	45 363	45 684

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningen fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Lån per kvm BOA, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr

Fastighetens bokförda värde dividerat med BOA.

*TK*

*TK*

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 283 000	129 992 000	1 485 503	-2 552 490	11 053	191 219 066
Disposition av föregående års resultat			138 300	-127 247	-11 053	0
Årets resultat					234 626	234 626
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 283 000</b>	<b>129 992 000</b>	<b>1 623 803</b>	<b>-2 679 737</b>	<b>234 626</b>	<b>191 453 692</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 679 737
årets vinst	234 626
	<b>-2 445 111</b>

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	-138 300
	-2 306 811
	<b>-2 445 111</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 733 536	4 715 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 733 536</b>	<b>4 715 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 558 917	-1 664 888
Övriga externa kostnader	4	-297 921	-295 311
Personalkostnader	5	-113 234	-115 000
Avskrivningar	6	-1 777 000	-1 777 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 747 072</b>	<b>-3 852 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>986 464</b>	<b>862 867</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 838	-851 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-751 838</b>	<b>-851 814</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 626</b>	<b>11 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 626</b>	<b>11 053</b>

*ME*

*ME*

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

245 617 713

247 394 713

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**245 617 713**

**247 394 713**

**Summa anläggningstillgångar**

**245 617 713**

**247 394 713**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

1 052 615

1 182 244

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

104 504

96 801

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 157 119**

**1 279 045**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

0

856

**Summa kassa och bank**

**0**

**856**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 157 119**

**1 279 901**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**246 774 832**

**248 674 614**

*MCE*

*OK*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		192 275 000	192 275 000
Fond för yttre underhåll		1 623 803	1 485 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>193 898 803</b>	<b>193 760 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 679 737	-2 552 490
Årets resultat		234 626	11 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 445 111</b>	<b>-2 541 437</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>191 453 692</b>	<b>191 219 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	53 258 115	55 528 115
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 258 115</b>	<b>55 528 115</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	920 000	820 000
Leverantörsskulder		159 426	201 674
Skatteskulder		291 632	225 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	691 967	680 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 063 025</b>	<b>1 927 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 774 832</b>	<b>248 674 614</b>

rué

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		234 626	11 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 777 000	1 777 000
Förändring skatteskuld/fordran		12 940	50 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 024 566</b>	<b>1 838 528</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	15 895
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 703	17 180
Förändring av leverantörsskulder		-42 248	52 184
Förändring av kortfristiga skulder		11 860	-9 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 986 475</b>	<b>1 914 543</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 170 000	-1 900 771
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 170 000</b>	<b>-1 900 771</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-183 525</b>	<b>13 772</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 090 607	1 076 836
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>907 082</b>	<b>1 090 608</b>

*rwé*

*Usp*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 027 608	4 027 608
P-plats och garage	677 850	644 964
Gästlägenhet	20 400	600
Avgift andrahandsupplåtelse	7 393	1 894
Erhållna skadestånd	0	10 000
Ersättningar från leverantör	0	30 000
Övriga ej momspl ersättning och intäkter	285	0
	<b>4 733 536</b>	<b>4 715 066</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	41 382	42 651
Trädgårdsskötsel	44 154	49 036
Städkostnader	84 482	86 292
Hyra av entrémattor	6 984	9 359
Snöröjning/sandning	43 466	75 689
Serviceavtal	7 600	0
Hisskostnader	37 881	39 774
Besiktningkostnader	0	6 219
Inköp av parkeringstjänster	0	15 888
Reparationer	37 716	54 733
Trädgård och utemiljö	0	12 100
Planerat underhåll	44 577	51 766
Fastighetsel	125 526	125 760
Uppvärmning	571 506	570 512
Vatten och avlopp	113 122	119 039
Avfallshantering	101 342	100 898
Försäkringskostnader	76 374	69 063
Kabel-tv	115 242	112 789
Bredband	85 233	83 126
Förbrukningsinventarier	0	32 700
Förbrukningsmaterial	22 330	7 492
Övriga driftskostnader	0	2
	<b>1 558 917</b>	<b>1 664 888</b>

*me*

*OK*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	44 880	35 060
Fastighetsavgift	107 406	104 286
Datorkommunikation	5 152	5 349
Hemsida	4 643	4 394
Porto	5 056	5 448
Föreningsgemensamma kostnader	3 770	3 220
Revisionsarvode	7 454	20 000
Ekonomisk förvaltning	110 908	109 517
Bankkostnader	2 000	1 997
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	1 510	959
	<b>297 921</b>	<b>295 312</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	93 000	90 000
Sociala avgifter	20 234	25 000
	<b>113 234</b>	<b>115 000</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>257 200 000</b>	<b>257 200 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 805 287	-8 028 287
Årets avskrivningar	-1 777 000	-1 777 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 582 287</b>	<b>-9 805 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>245 617 713</b>	<b>247 394 713</b>
Taxeringsvärden byggnader	133 488 000	111 506 000
Taxeringsvärden mark	142 000 000	102 000 000
	<b>275 488 000</b>	<b>213 506 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	271 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde lokaler	4 488 000	3 506 000
	<b>275 488 000</b>	<b>213 506 000</b>

MUC

04

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattkonto	145 533	92 493
Avräkningskonto förvaltare	907 082	1 089 751
	<b>1 052 615</b>	<b>1 182 244</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	19 620	17 513
Kabeltv	29 124	21 034
Bredband	15 444	28 808
Ekonomisk förvaltning	30 219	29 446
Miele	7 600	0
Snöröjning	2 497	0
	<b>104 504</b>	<b>96 801</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,045	3-månader	400 000	1 700 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	0,879	3-månader	6 787 537	7 087 537
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,12	2023-04-25	9 950 000	10 000 000
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,22	2020-04-24	7 595 600	7 835 600
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,38	2021-06-23	17 773 462	17 953 462
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,61	2022-02-25	11 671 516	11 771 516
			<b>54 178 115</b>	<b>56 348 115</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			920 000	820 000

I samband med att lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet. Dock förutsätter vi att så inte kommer att ske.

*ru*

*CP*

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	68 074	84 112
Styrelsearvoden	67 491	65 491
Sociala avgifter	21 206	25 648
Revision	20 000	27 683
Reparation	41 609	0
Fastighetsel	9 877	12 815
Fjärrvärme	71 678	75 755
Avfallskostnader	12 310	3 112
Vatten och avlopp	18 898	0
Snöröjning	0	11 263
Förutbetalda avgifter och hyror	360 824	374 228
	<b>691 967</b>	<b>680 107</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Stockholm 2020-04-25

  
Stefan Håkansson  
Ordförande

  
Johan Deubler

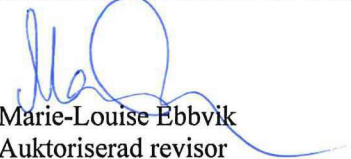
  
Lajla Aganovic

  
Åke Larsson

  
Johan Lettström

Min revisionsberättelse har lämnats

28 april 2020

  
Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gärdesbacken

Org.nr 769614-3820

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gärdesbacken för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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, förfalskning, 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.

*MJE*

- 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 Brf Gärdesbacken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

*tlc*

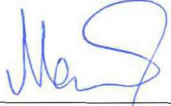


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla den 28 april 2020



---

Marie-Louise Ebbvik

Auktoriserad revisor