

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gäddan nr 1 u.p.a
Org nr: 793200-0396



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a bla högre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för planerat underhåll, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. att marknadsräntorna rört sig uppåt.

Årets resultat jämfört med budget har inga avvikelser.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 316 % till 368 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gäddan 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns bostadshus med 105 lägenheter uppförda Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Rådhusgatan 59-61 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	39
Antal p-platser	7

Total bostadsarea 5 309 m²

Total lokalarea 690 m²

Årets taxeringsvärde 58 778 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 134 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 tkr och planerat underhåll för 1 520 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll(kr)

Beskrivning	Belopp
Målning Trapphus	541 552
Montering vattenrening	26 264
Soprumsdörr	51 875
Nya planteringar	76 167
Garage och p-platser	813 147
Uppdatering underhållsplan	11 368



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eilert Ericsson	Ordförande	2020
Maria Hanson	Vice ordförande	2021
Sven-Åke Eklund	Ledamot	2020
Tage Levin	Ledamot	2021
Christer Östlund	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Sundkvist	Suppleant	2020
Lars Håkansson	Suppleant	2020
Robert Byberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Wretholm	Förtroendevald revisor
Deloitte AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Gustafsson
Karin Flodin

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

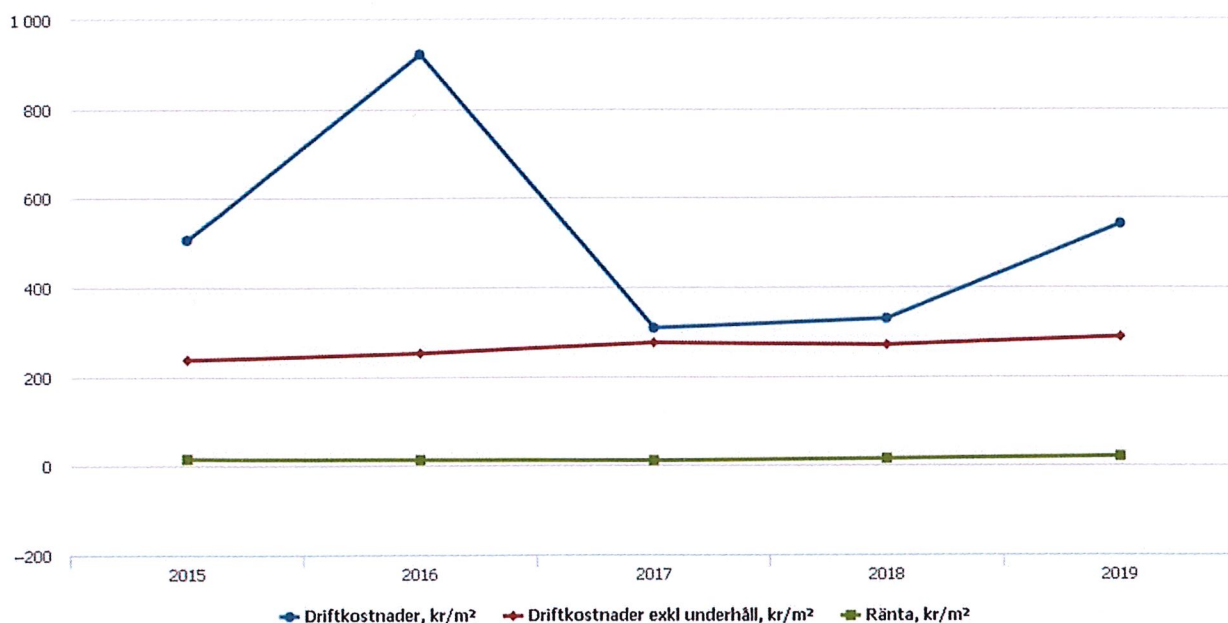
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 280 848	4 036 059	4 082 358	3 730 000	3 628 000
Resultat efter finansiella poster	23 157	1 141 079	1 333 553	-2 796 000	-276 000
Årets resultat	23 157	1 141 079	1 333 553	-2 796 000	-276 000
Resultat exklusive avskrivningar	375 138	1 462 418	1 654 892	-2 479 000	42 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 164 152	10 418	1 247 327	-2 479 000	-958 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	257	242	67	0	167
Balansomslutning	16 153 876	16 727 495	15 677 042	14 445 000	11 334 000
Soliditet %	34	33	27	21	16
Likviditet %	368	316	255	173	131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	674	661	648	600	556
Driftkostnader, kr/m ²	543	329	308	922	506
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	270	275	252	237
Ränta, kr/m ²	20	15	11	13	15
Underhållsfond, kr/m ²	221	218	34	0	160
Lån, kr/m ²	1 595	1 607	1 672	1 722	1 259



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000	0	4 000 000	1 307 071	-1 099 412	1 141 079
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 141 079	-1 141 079
Reservering underhållsfond				1 539 290	-1 539 290	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 520 373	1 520 373	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						23 158
Vid årets slut	99 000	0	4 000 000	1 325 988	22 750	23 158

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	41 667
Årets resultat	23 158
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 539 290
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 520 373
Summa	45 908

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	45 908
--	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 280 848	4 036 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 462	28 666
Summa rörelseintäkter		4 312 310	4 064 725
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 254 534	-1 975 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 296	-486 967
Personalkostnader	Not 6	-50 162	-50 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 981	-321 339
Summa rörelsekostnader		-4 168 973	-2 834 902
Rörelseresultat		143 337	1 229 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	Not 8	63	221
Räntekostnader		-120 243	-88 965
Summa finansiella poster		-120 180	-88 744
Resultat efter finansiella poster		23 158	1 141 079
Årets resultat		23 158	1 141 079



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 963 735	11 298 009
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	237 089	254 796
Summa materiella anläggningstillgångar		11 200 824	11 552 805
Summa anläggningstillgångar		11 200 824	11 552 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 772	60
Övriga fordringar		16 747	29 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 644	229 113
Summa kortfristiga fordringar		133 163	258 530
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 819 889	4 916 161
Summa kassa och bank		4 819 889	4 916 161
Summa omsättningstillgångar		4 953 052	5 174 690
Summa tillgångar		16 153 876	16 727 495

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 000	99 000
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		1 325 988	1 307 071
Summa bundet eget kapital		5 424 988	5 406 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 750	-1 099 412
Årets resultat		23 158	1 141 079
Summa fritt eget kapital		45 908	41 668
Summa eget kapital		5 470 896	5 447 739
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 337 156	9 639 828
Summa långfristiga skulder		9 337 156	9 639 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	230 000	230 000
Leverantörsskulder		150 728	424 416
Skatteskulder		21 615	0
Övriga skulder	Not 14	461 740	562 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	481 741	423 243
Summa kortfristiga skulder		1 345 824	1 639 928
Summa eget kapital och skulder		16 153 876	16 727 495



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Standardförbättringar(stambyte)	Linjär	40
Markanläggningar(Dränering)	Linjär	40
Installationer(Motorvärmare)	Linjär	20
Installationer(Bredband)	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 510 348	3 441 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	53 950	-107 901
Hyror, lokaler	543 660	533 604
Hyror, garage	140 400	140 400
Hyror, p-platser	14 700	14 700
Hyror, övriga	8 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-714	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-4 200	0
Debiterad fastighetsskatt-	14 304	14 304
Summa nettoomsättning	4 280 848	4 036 059

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, panter/överlåtelser	27 863	27 229
Inkasso	900	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Påminnelseavgifter	2 700	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 462	28 666

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 520 373	-352 588
Reparationer	-116 235	-75 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 365	-144 140
Försäkringspremier	-90 404	-48 921
Kabel- och digital-TV	-54 373	-53 206
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	-19 170	0
Bevakningskostnader	-6 225	-8 100
Övriga utgifter, köpta tjänster ,störningsjour	-2 301	0
Snö- och halkbekämpning	-76 566	-47 356
Förbrukningsinventarier	-12 837	-29 247
Vatten	-157 421	-162 290
Fastighetsel	-116 272	-123 733
Uppvärmning	-780 002	-806 998
Sophantering och återvinning	-123 990	-124 165
Summa driftkostnader	-3 254 534	-1 975 766



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-433 161	-421 320
IT-kostnader	-3 068	-1 643
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 508	-16 934
Inkasso	-2 325	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 813	-23 204
Konsultarvoden	-3 651	0
Bankkostnader	-5 020	-5 366
Summa övriga externa kostnader	-512 296	-486 967

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-28 800	-28 800
Sammanträdesarvoden	-10 050	-10 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 400	-3 900
Sociala kostnader	-7 912	-8 079
Summa personalkostnader	-50 162	-50 829

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-134 898	-134 823
Avskrivning Markanläggningar	-59 631	-59 683
Avskrivningar stambyte	-139 745	-111 713
Avskrivning Installationer	-17 707	-15 120
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-351 981	-321 339

Not 8 Övriga ränteintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	213
Skattekonto	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63	221

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 744 908	6 744 908
Mark	61 000	61 000
Standardförbättringar	4 496 692	4 496 692
Markanläggning(Dränering)	2 429 960	2 429 960
	13 732 560	13 732 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 732 560	13 732 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 254 372	-5 119 549
Standardförbättringar	-698 450	-586 737
Markanläggningar(Dränering)	-481 729	-422 046
	-6 434 551	-6 128 332
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-134 898	-134 823
Årets avskrivning standardförbättringar	-139 745	-111 713
Årets avskrivning markanläggningar(Dränering)	-59 631	-59 683
	-334 274	-306 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 768 825	-6 434 551
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 963 735	11 298 009
Varav		
Byggnader	1 355 638	1 490 536
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	3 658 497	3 798 242
Markanläggningar(Dränering)	1 888 600	1 948 231
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 400 000	39 600 000
Lokaler	3 378 000	2 534 000
Totalt taxeringsvärde	58 778 000	42 134 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 370 000</i>	<i>30 778 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 408 000</i>	<i>11 356 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 563	17 563
Installationer(Motorvärmare)	314 865	314 865
Installationer(Bredband)	123 750	
	456 178	332 428
Årets anskaffningar		
Installationer(Bredband)		123 750
	0	123 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 178	456 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer(Motorvärmare)	-176 619	-165 099
Installationer(Bredband)	-7 200	-3 600
	-201 382	-186 262
Årets avskrivningar		
Installationer(Motorvärmare)	-14 107	-11 520
Installationer(Bredband)	-3 600	-3 600
	-17 707	-15 120
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer(Motorvärmare)	-190 726	-176 619
Installationer(Bredband)	-10 800	-7 200
	-201 526	-183 819
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 526	-183 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	237 089	254 796
Varav		
Installationer(Motorvärmare)	124 139	138 246
Installationer(Bredband)	112 950	116 550

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 745	90 404
Förutbetalda driftkostnader	1 635	1 556
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	107 714
Förutbetald vattenavgift	0	15 501
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 908	13 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	356
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 644	229 113

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel Nordea	393 286	393 286
Nordea Sparkonto	701 300	677 390
Transaktionskonto swedbank	3 725 303	3 845 485
Summa kassa och bank	4 819 889	4 916 161

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 567 156	9 869 828
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 337 156	9 639 828

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2020-11-11	3 562 328,00	0,00	110 172,00	3 452 156,00
NORDEA	1,02%	2022-11-21	3 395 000,00	0,00	105 000,00	3 290 000,00
NORDEA	1,48%	2023-12-20	2 912 500,00	0,00	87 500,00	2 825 000,00
Summa			9 869 828,00	0,00	302 672,00	9 567 156,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 417 156 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	461 740	550 239
Avräkning hyror och avgifter	0	1 440
Clearing	0	1 599
Summa övriga skulder	461 740	553 278

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 200	10 229
Upplupna driftskostnader	253	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 268	51 200
Upplupna elkostnader	10 349	20 163
Upplupna värmekostnader	86 283	92 687
Upplupna kostnader för renhållning	3 554	3 223
Upplupna revisionsarvoden	1 937	1 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 016	17 241
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 882	235 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481 741	432 234

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000

Not Eventualförpliktelser

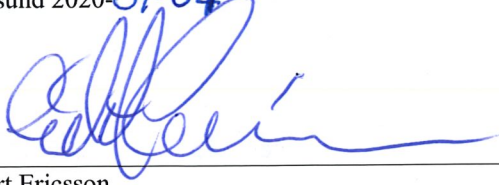
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

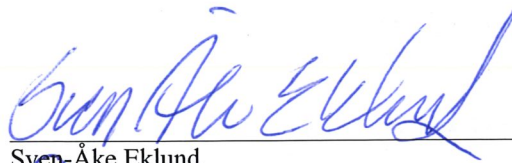
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Östersund 2020-04-04



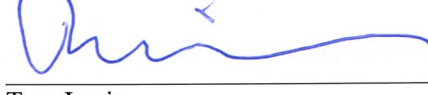
Eilert Ericsson



Sven-Åke Eklund



Maria Hanson



Tage Levin



Christer Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Kent Wretholm
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gäddan nr 1 u.p.a
organisationsnummer 793200-0396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 BRF Gäddan nr 1 u.p.a för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

Östersund den 15/4 2020

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

BRF Gäddan nr 1 u.p.a

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gäddan nr 1 u.p.a i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se