

Brf Gärdan
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12-122 i Luleå. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st 1 rum och kök,
114 st 2 rum och kök,
162 st 3 rum och kök,
24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 712 m2 enligt taxeringsbesked
Total lokalyta: 4 698 m2 inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Från och med år 2017 är fastighetsförsäkringen tecknad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av Stefan Nordström och vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd.

Tidigare underhållsåtgärder: byte fönster (1996), byte låssystem (1997), renovering fasader (2000), byggt nya garagelängor (2001), ombyggnad varmvatten (2004), stambyte/badrensrenovering samt konvertering till fjärrvärme (2006), nya sophus (2007), satt upp hängrännor på garage (2008), omdränering och isolering av grunden på Burströmsvägen 64-68 samt 82-86 (2008/2009), ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsvägen 82-86 (2010), fasaderna på Burströmsvägen 58-62, 82-86 samt 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut (2010), installation av postboxar (2014), fönsterbyte i samlingslokal (2014), målning samtliga garage (2014), målning trapphus (2014/2015), OVK och rengöring ventilation (2015).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 630 000 kr och periodiskt underhåll för ca 3 718 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår nya entrétak med hänggrännor och stuprör samt utbyte av entrépartier, belysning och kodlås. Av totala utgiften för dessa arbeten (ca 3 570 000 kr) har 769 000 kr aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Beloppet kommer att skrivas av under 30 år. I det periodiska underhållet ingår även diverse underhållsarbeten såsom utbyte av ett antal träd, dräneringsarbeten, nya farthinder, utbyte tvättmaskin mm.

Eftersom banksparande inte ger någon ränta har styrelsen valt att i samband med omsättning lösa två lån under året på totalt 3 700 000 kr. Styrelsen har även beslutat att lösa ett lån på 2 900 000 kr som ska omsättas 2017-01-21.

För att möta ökade drift- och underhållskostnader höjdes årsavgifterna med 2 % 2016-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

För att fortsätta möta ökade drift- och underhållskostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1 % 2017-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 43 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olof Björnfot	ledamot, ordförande
	Anders Johansson	ledamot, vice ordförande
	Ketty Skogqvist	ledamot, sekreterare
	Per-Åke Thingvall	ledamot
	Pia Elofsson	ledamot
Suppleant	1:e Gösta Fredriksson	
	2:e Peter Hedlund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning
Sixten Palovaara
Ingela Olofsson
Christoffer Enback

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	tkr 19 217	18 840	18 817	18 649	18 828
Resultat efter finansiella poster	tkr 896	3 090	-1 040	2 759	2 371
Kassalikviditet	% 117	207	147	170	133
Soliditet	% 11	9	7	7	5
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr 709	695	695	688	688
Driftskostnader per kvm	kr 408	308	447	280	280
Fastighetslån per kvm	kr 3 112	3 311	3 387	3 464	3 542
Genomsnittlig skuldränta	% 2,63	2,89	3,55	3,87	3,90

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	704 469	6 765 654	76 190	3 090 284	10 636 597
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 500 000	-2 500 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			3 090 284	-3 090 284	
Årets resultat				896 431	896 431
Belopp vid årets utgång	704 469	9 265 654	666 474	896 431	11 533 028

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	666 474
Årets resultat	896 431
	<hr/>
	kronor 1 562 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgenlig reservering	660 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgenlig reservering	2 340 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 000 000
Balanseras i ny räkning	562 905
	<hr/>
	kronor 1 562 905

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 217 096	18 839 795
Övriga rörelseintäkter		31 522	0
Summa rörelseintäkter		19 248 618	18 839 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 928 702	-9 009 194
Övriga externa kostnader		-545 737	-551 955
Personalkostnader	4	-984 165	-966 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 422 529	-2 423 063
Summa rörelsekostnader		-15 881 133	-12 950 359
Rörelseresultat		3 367 485	5 889 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 880	36 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 474 934	-2 835 206
Summa finansiella poster		-2 471 054	-2 799 152
Resultat efter finansiella poster		896 431	3 090 284
Årets vinst		896 431	3 090 284

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	95 735 223	97 346 518
Maskiner och inventarier	7	0	42 234
Summa materiella anläggningstillgångar		95 735 223	97 388 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	8	364 700	385 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 700	396 700
Summa anläggningstillgångar		96 110 923	97 785 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 995	51 073
Övriga fordringar		114 407	87 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 123	503 109
Summa kortfristiga fordringar		295 525	641 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	10 855 624	13 913 001
Summa kassa och bank		10 855 624	13 913 001
Summa omsättningstillgångar		107 262 072	112 339 643
Summa tillgångar		107 262 072	112 339 643

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		9 265 654	6 765 654
Summa bundet eget kapital		9 970 123	7 470 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		666 474	76 190
Årets resultat		896 431	3 090 284
Summa fritt eget kapital		1 562 905	3 166 474
Summa eget kapital		11 533 028	10 636 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 188 676	94 659 543
Summa långfristiga skulder		86 188 676	94 659 543
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	4 845 844	2 183 340
Leverantörsskulder		702 811	927 833
Skatteskulder		45 739	32 151
Övriga skulder	11	1 756 323	1 714 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 189 651	2 185 224
Summa kortfristiga skulder		9 540 368	7 043 503
Summa eget kapital och skulder		107 262 072	112 339 643

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckta hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (29252 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	18 228 287	17 870 064
Hysesintäkter	78 024	68 026
Hyror garage	786 290	782 475
Hyror parkeringar	207 036	200 479
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	73 865	80 524
Övriga intäkter	12 562	7 195
Avsättning till fond för inre underhåll	-168 968	-168 968
Summa	19 217 096	18 839 795

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	630 345	352 469
Periodiskt underhåll	3 717 919	1 066 172
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	336 836	344 202
Uppvärmningskostnad	2 212 041	2 089 227
Rengöring ventilation, brandskydd	0	348 750
Vatten- och avloppsavgifter	820 160	824 350
Elavgifter	1 967 771	2 001 891
Renhållning	669 145	666 967
Snöröjning	373 065	316 402
Förbrukningsinventarier/materiel	74 063	54 386
Fastighetsförsäkringar	349 800	195 088
TV, bredband, telefoni	255 811	244 524
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	521 746	504 766
Summa	11 928 702	9 009 194

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	107 500	112 296
Löner och ersättningar till övriga anställda	544 513	526 794
Moms fastighetsskötsel	100 882	97 342
Sociala avgifter enligt lag och avtal	231 270	229 715
Summa	984 165	966 147

Föreningen har under året haft en man och en kvinna anställd.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	120 316 843	120 316 843
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	6 819 788	6 819 788
Årets anskaffningar	769 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	127 905 631	127 136 631
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 976 113	-28 595 829
Årets avskrivning	-2 380 295	-2 380 284
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 356 408	-30 976 113
Mark	1 186 000	1 186 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	95 735 223	97 346 518
Taxeringsvärde byggnader	160 036 000	145 860 000
Taxeringsvärde mark	59 953 000	52 385 000
	<hr/>	<hr/>
	219 989 000	198 245 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	215 000 000	194 000 000
Lokaler	4 989 000	4 245 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	119 657 000	119 657 000
	<hr/>	<hr/>
	119 657 000	119 657 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	438 325	438 325
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	438 325	438 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-396 091	-353 312
Årets avskrivning	-42 234	-42 779
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 325	-396 091
Summa bokfört värde	0	42 234

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	457 250	481 250
Årets bredbandsanslutningar	-21 000	-24 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Summa bokfört värde	364 700	385 700

Not 9 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	23 455	22 720
Nordea företagskonto	5 141 875	5 223 986
SBAB	5 690 294	8 666 294
Summa	10 855 624	13 913 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,10%	104 000	3 227 885	2020-08-28
SEB	0,58%	180 000	15 975 000	3-mån
Nordea *	0,6%	2 932 500	2 932 500	3-mån
SEB	3,64%	580 000	14 120 000	2017-03-28
Stadshypotek	2,04%	160 000	1 380 000	2017-06-30
Stadshypotek	4,51%	55 876	1 829 899	2017-09-30
SEB	2,91%	68 000	3 059 952	2018-01-28
SEB	2,29%	85 000	2 969 050	2018-06-28
Stadshypotek	3,55%	119 996	3 795 275	2018-07-30
SEB	2,52%	180 000	16 110 000	2019-06-28
SEB	3,32%	42 520	1 945 373	2019-09-28
Nordea	1,85%	112 952	3 509 586	2019-11-20
Swedbank	3,36%	35 000	3 080 000	2020-08-11
SEB	1,86%	190 000	17 100 000	2022-01-28
Summa fastighetslån		4 845 844	91 034 520	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del **-4 845 844**

*Lånet löses i sin helhet 2017-01-21.

86 188 676

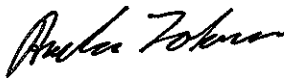
Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fond för inre underhåll	1 627 267	1 560 524
Utgående moms	100 882	97 342
Personalskatt	13 761	28 801
Sociala avgifter	14 412	28 288
Summa	1 756 322	1 714 955

Luleå 2017-04-03



Jan-Olof Björnfot



Anders Johansson



Ketty Skogqvist



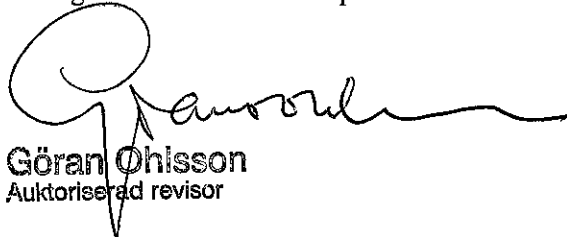
Per-Åke Thingvall



Pia Elofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdan, org.nr 797000-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 revisions sed 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.

h

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. Risker 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 Gärdan för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 25 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Ohlsson', written over a horizontal line.

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor