

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stapelbäddens Samfällighetsförening andel 47,7 % samt Gåshaga Hamnpromenaden Samfällighetsförening, andel 23,3 %

Styrelsen

Stefan Grip	Ordförande
Örjan Kollander	Vice ordförande
Ulla Nylander	Sekreterare
Charlotta George	Ledamot
Per Magnusson	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Daniel Westin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotta George, Per Magnusson och Ulla Nylander.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Stefan Adebahr

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
suppleant

Valberedning

Bengt Olsson
Johan Stensfeldt
Ole Söderblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stapelbädden 5	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via gemensam mätning. Vattenfalls fjärrvärmenät via värmeväxlare.

Byggnadsår och ytor

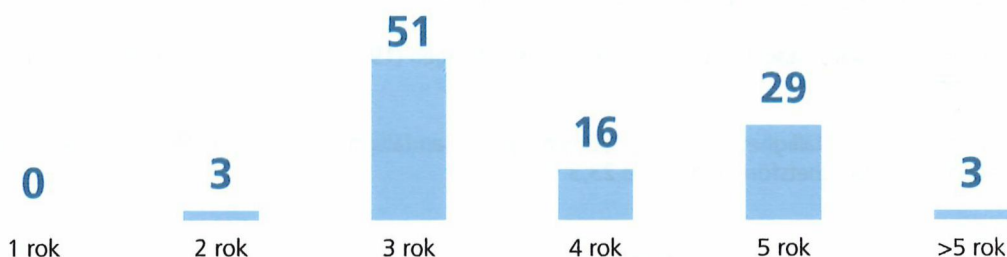
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 12 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 273 m², varav 12 011 m² utgör lägenhetsyta och 262 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Katsu	105 m ²	2020-06-30
Rozen Clean AB	105 m ²	2020-10-01
Klockare Fastighetsmäklari	51 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av låssystem för portar	2018	
Service hissar	2018	Större översyn för ökad säkerhet
Löpande fastighetsunderhåll	2018	

Planerat underhåll	År
Uppdatering av underhållsplan	2019
Översyn av värmesystemet	2019
Större fastighetsreparation/underhåll	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Förenade Service AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel TV	Teliasonera Sverige AB och Com Hem AB
Fiber	Teliasonera Sverige AB
Telefoni IP	Teliasonera Sverige AB
El	Ellevio AB
Mätvärdeshantering	Megacon AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	SUEZ Recycling AB
Fastighetsförvaltning	BK Kraft AB

Övrig information

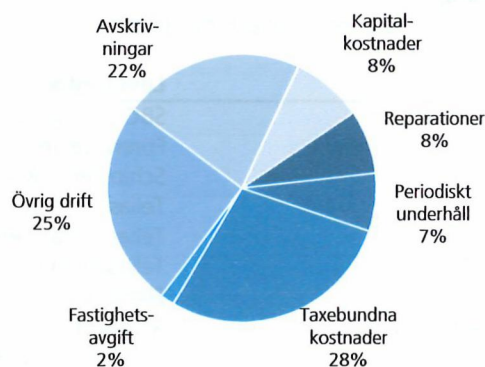
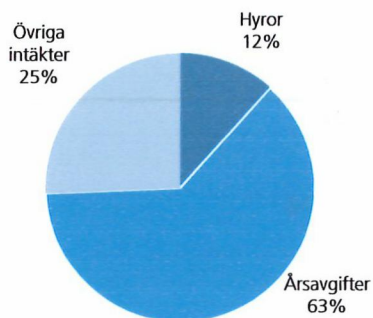
Föreningen har av GA1 fått information om att utbyte av trall ska ske på våra bryggor. Beräknas påbörjas hösten 2019

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 323 823	2 269 748
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 916 176	9 181 544
Finansiella intäkter	969	801
Minskning kortfristiga fordringar	260 165	46 130
Medlemsinsatser	0	8 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 455
	9 177 310	17 353 930
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 104 178	6 743 010
Finansiella kostnader	887 924	903 259
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 647 418
Minskning av långfristiga skulder	0	7 006 168
Minskning av kortfristiga skulder	116 162	0
	8 108 264	17 299 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 392 869	2 323 823
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 069 046	54 074

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning av 2 st lån på totalt 30 miljoner till en något högre räntenivå än tidigare.

Installation av nytt passersystem gjordes efter sommaren.

Under året omförhandlade vi vårt avtal för Tv, Bredband och telefoni och fick högre prestanda till ett lägre pris.

Renovering och uppfräschning av föreningens gästlägenhet.

Vi har under året haft höga kostnader för renovering/underhåll av parhus, beslutsunderlag för hur huset ska åtgärdas har framtagits och vår målsättning är att arbetet ska genomföras under våren/sommaren 2019.

Vi hade en brand i ett av våra soprum som fick totalsaneras, vi beslutade efter denna händelse att låsa samtliga soprum i syfte att minska risken för ytterligare skadegörelse. Denna åtgärd medför en årlig kostnadsökning på ca 60 tkr per år.

Under året har vi haft problem med injusteringen av värmen i ett antal lägenheter, vilket resulterat i ökade kostnader och medlemmar som upplevt temperaturen för låg i lägenheten.

Under året tecknades ett nytt serviceavtal för våra hissar, i samband med byte av leverantör genomförde vi en större genomgång av våra hissar i syfte att öka säkerheten för dessa.

Under hösten tecknade vi ett nytt avtal för att ta fram en ny modern hemsida som lanseras i början av 2019.

Trots ökade kostnader för ovannämnda punkter klarar föreningen att ha ett positivt kassaflöde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	466	467	470	474
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 531	1 530	946	917
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 734	6 734	7 398	7 379
Elkostnad/m ² totalyta	67	56	48	49
Värmekostnad/m ² totalyta	142	143	136	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	74	75	118
Soliditet (%)	77	77	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 309	-682	-4	-3 216
Nettoomsättning (tkr)	8 826	9 113	8 990	8 920

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 12 011 m² bostäder och 262 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	258 135 000	0	0	258 135 000
Upplåtelseavgifter	9 193 650	0	0	9 193 650
Fond för yttre underhåll	360 330	360 330	-477 500	477 500
S:a bundet eget kapital	267 688 980	360 330	-477 500	267 806 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 766 258	-360 330	-204 535	3 331 123
Årets resultat	-1 308 950	-1 308 950	682 035	-682 035
S:a fritt eget kapital	1 457 308	-1 669 280	477 500	2 649 088
S:a eget kapital	269 146 288	-1 308 950	0	270 455 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 308 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 126 588
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 330
summa balanserat resultat	1 457 308

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

360 330
1 817 638

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 825 608	9 113 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 568	68 109
Summa rörelseintäkter		8 916 176	9 181 544

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 172 410	-5 689 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 515	-845 854
Personalkostnader	Not 6	-155 253	-208 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 233 993	-2 218 111
Summa rörelsekostnader		-9 338 171	-8 961 121

RÖRELSERESULTAT

-421 995 **220 423**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		969	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 924	-903 259
Summa finansiella poster		-886 955	-902 458

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 308 950 **-682 035**

ÅRETS RESULTAT

-1 308 950 **-682 035**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	347 516 347	349 705 089
Inventarier	Not 9	117 200	162 451
Summa materiella anläggningstillgångar		347 633 547	349 867 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		347 643 547	349 877 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51 990	52 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	18 117	32 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	501 004	746 344
Summa kortfristiga fordringar		571 111	831 276
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 741	3 741
SBC klientmedel i SHB		3 389 128	2 320 082
Summa kassa och bank		3 392 869	2 323 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 963 980	3 155 099
SUMMA TILLGÅNGAR		351 607 527	353 032 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		267 328 650	267 328 650
Fond för yttre underhåll	Not 14	360 330	477 500
Summa bundet eget kapital		267 688 980	267 806 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 766 258	3 331 123
Årets resultat		-1 308 950	-682 035
Summa fritt eget kapital		1 457 308	2 649 088

SUMMA EGET KAPITAL

269 146 288 **270 455 238**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	51 900 000	50 203 832
Summa långfristiga skulder		51 900 000	50 203 832

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	28 978 832	30 675 000
Leverantörsskulder		703 466	863 799
Övriga skulder		13 690	14 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	865 251	820 490
Summa kortfristiga skulder		30 561 239	32 373 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

351 607 527 **353 032 639**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	125 år	125 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 593 084	5 607 662
Hyror lokaler momspliktiga	401 103	400 978
Hyror garage	595 750	589 683
Hyror förråd	40 824	55 395
Kabel-TV intäkter	320 481	363 600
Varmvattenintäkter	220 701	231 623
Elintäkter	500 905	608 983
Elintäkter moms	45 405	30 370
Värmeintäkter	1 093 428	1 162 423
Serviceavgifter	3 200	3 200
Överlåtelse/pantsättning	5 152	17 856
Avgift andrahandsuthyrning	4 515	1 867
Gästlägenhet	1 050	31 500
Fakturerade kostnader	0	8 275
Öresutjämning	10	21
	8 825 608	9 113 435

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	90 568	68 109
	90 568	68 109

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	145 498	158 725
Fastighetsskötsel beställning	118 481	170 174
Fastighetsskötsel gård beställning	1 299	0
Städning entreprenad	217 129	217 129
Städning enligt beställning	0	4 805
Hissbesiktning	42 702	16 221
Gemensamma utrymmen	4 542	0
Gård	0	14 688
Serviceavtal	36 992	86 365
Förbrukningsmateriel	10 362	12 466
Teleport/hissanläggning	0	8 928
Störningsjour och larm	3 422	0
	580 426	689 501
Reparationer		
Fastighet förbättringar	39 718	88 145
Brf Lägenheter	0	5 147
Lokaler	0	4 375
Tvättstuga	83 567	16 638
Entré/trapphus	1 910	42 854
Lås	14 578	27 504
VVS	25 412	87 182
Ventilation	14 838	0
Elinstallationer	76 717	9 703
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	65 219	0
Hiss	194 212	110 283
Mark/gård/utemiljö	0	13 025
Skador/klotter/skadegörelse	84 603	29 571
Vattenskada	180 916	0
	781 690	434 426
Periodiskt underhåll		
Byggnad	165 994	528 984
Gemensamma utrymmen	97 727	0
Entré/trapphus	102 692	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	315 269	0
Bredband	4 807	0
Hiss	29 176	0
Balkonger/altaner	0	188 050
	715 664	717 034
Taxebundna kostnader		
El	819 322	683 995
Värme	1 736 657	1 759 915
Vatten	187 544	182 654
Sophämtning/renhållning	149 898	149 312
	2 893 420	2 775 876
Övriga driftkostnader		
Försäkring	299 931	175 787
Samfällighetsavgift	681 843	671 010
Kabel-TV	40 055	49 607
Bredband	1 423	0
	1 023 252	896 404
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	177 957	175 915
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 172 410	5 689 156

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 363	2 251
	Medlemsinformation	490	0
	Tele- och datakommunikation	309 439	324 285
	Juridiska åtgärder	111 756	28 374
	Inkassering avgift/hyra	14 875	11 568
	Revisionsarvode extern revisor	20 575	20 212
	Föreningskostnader	40 183	23 613
	Styrelseomkostnader	13 166	1 297
	Fritids- och trivselkostnader	14 601	716
	Studieverksamhet	1 280	0
	Förvaltningsarvode	93 420	93 336
	Förvaltningsarvoden övriga	4 820	405
	Administration	24 096	21 462
	Konsultarvode	116 300	310 344
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	8 150	7 990
		776 515	845 854

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 000	161 000
	Sociala kostnader	34 253	47 001
		155 253	208 001

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 043 575	2 027 691
	Förbättringar	145 168	145 170
	Inventarier	45 250	45 250
		2 233 993	2 218 111

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	368 446 467	365 799 049
	Nyanskaffningar	0	2 647 418
	Utgående anskaffningsvärde	368 446 467	368 446 467
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 866 128	-9 693 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 188 743	-2 172 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 054 870	-11 866 128
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 875 250	-6 875 250
	Utgående nedskrivning	-6 875 250	-6 875 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	347 516 347	349 705 089
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 285 000	78 285 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	165 732 000	165 732 000
	Taxeringsvärde mark	80 760 000	80 760 000
		246 492 000	246 492 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	242 200 000	242 200 000
	Lokaler	4 292 000	4 292 000
		246 492 000	246 492 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 984 963	1 984 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 984 963	1 984 963
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 822 512	-1 777 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 250	-45 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 867 762	-1 822 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	117 201	162 451

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Bostadsrätterna	0	5 000	12 960	5 000
		5 000	12 960	5 000

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	760	760
Skattefordran	15 885	18 107
Momsavräkning	1 472	0
Inkasso	0	1 099
Fordringar	0	12 506
	18 117	32 472

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Vatten	70 004	78 971
Uppvärmning	287 530	445 000
El	143 470	222 373
	501 004	746 344

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	477 500	708 000
Reservering enligt stadgar	360 330	360 330
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-477 500	-590 830
Vid årets slut	360 330	477 500

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,660 %	21 225 000	21 225 000	2020-06-28
SEB	0,780 %	9 450 000	9 450 000	2020-06-28
SEB	1,350 %	21 225 000	21 225 000	2019-06-28
SEB	0,780 %	21 225 000	21 225 000	2020-06-28
SEB	0,850 %	7 753 832	7 753 832	2019-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		80 878 832	80 878 832	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 978 832	-30 675 000	
		51 900 000	50 203 832	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 878 832 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	94 000 000	94 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	121 000	110 000
Sociala avgifter	38 018	34 562
Ränta	14 618	12 069
Avgifter och hyror	691 615	663 859
	865 251	820 490

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2019 kommer vi fortsätta att åtgärda det parhus som ska renoveras.

Eftersom vi fortfarande upplever problem med injusteringen av vårt fjärrvärmesystem kommer vi att göra en undersökning av vad som krävs för att säkra att vårt system fungerar som tänkt.

Under våren kommer vi att starta upp vårt systematiska brandskyddsarbete, detta arbete kommer att bedrivas av vår brandskyddsansvarige tillsammans med våra husvärdar.

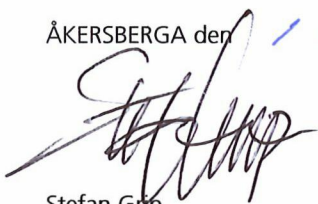
Under våren har vi beslutat att genomföra en rensning av våra cykel förråd, för att få bättre plats för de cyklar som används.

Under hösten avser vi att uppdatera vår långsiktiga underhållsplan i syfte att säkerställa att vi avsätter rätt belopp till vår underhållsfond.

Vi har fått information från Gåshaga hamns samfällighet GA1 att de i höst avser att påbörja byte av plank i bryggorna utefter Södra Hamnpromenaden.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 18 / 4 2019



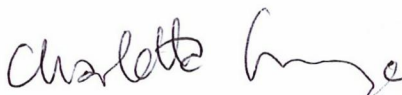
Stefan Grip
Ordförande



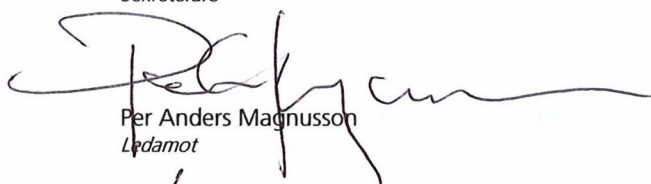
Örjan Kollander
Vice ordförande



Ulla Nylander
Sekreterare



Charlotta George
Ledamot



Per Anders Magnusson
Ledamot



Peter Nyström
Ledamot



Daniel Westin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 1, org. nr 769604-8201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 1 för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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 revisionssed 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.

- 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 Gåshaga Pirar 1 för år 2018 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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, vidtagna 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 bostadsrättslagen.

Solna den 18 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

