

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 2



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 2

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 2017 och 2036.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA2. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar gA 1 Hamnpromenaden andel 12,5% GA2 Mark, körvägar, garage mm. Andel 25,8%.

##### Styrelsen

Karl Magnus Jacobsson	Ledamot
Eva Marita Klose	Ledamot
Maria Christine Kristo Körlof	Ledamot
Karl Axel Lindqvist	Ledamot
Lars-Erik Nilsson	Ledamot

Erik Christian Johannes Hasselström	Suppleant
Birger Carl-Allan Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Carl Hamilton  
Christer Månsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stapelbädden 6	2001	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Radiatorer i 2-rörssystem.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 7 flerbostadshus.

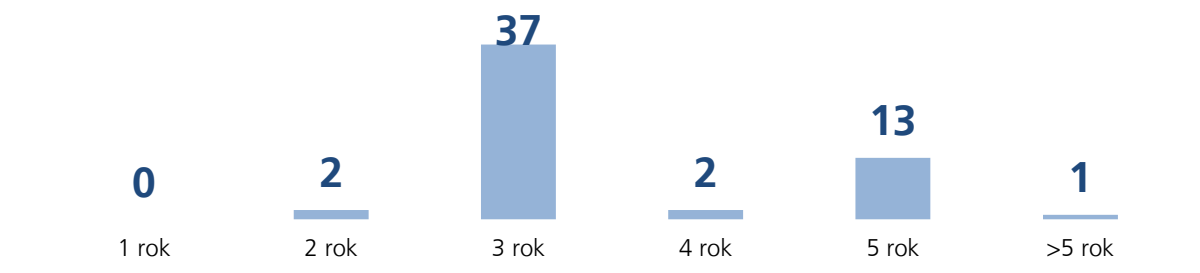
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 208 m<sup>2</sup>, varav 6 145 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 63 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Handel	63 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Enligt Underhållsplan	2017 - 2036

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Enligt underhållsplan	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

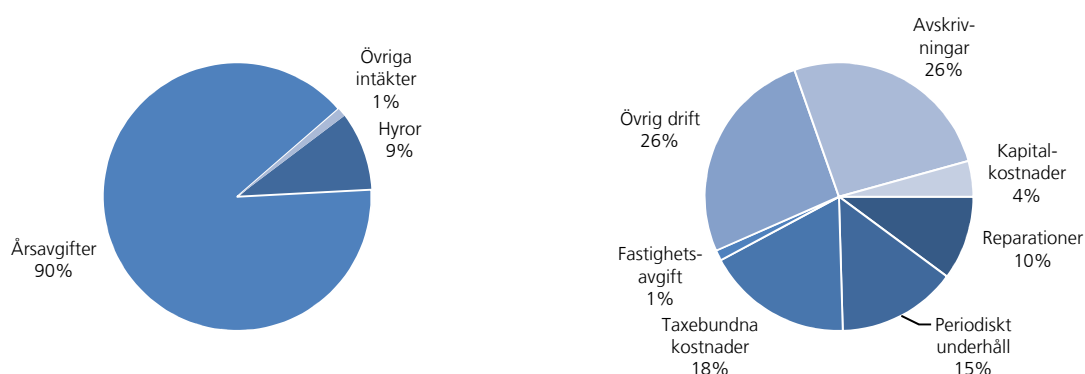
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Städning	Förenade Service AB
Dörrmattor	Carpeting i Sth AB
Hissar	Schindler Hiss AB
TV	Comhem
Fiber Bredband	Ownit
El	Ellevio (Fortum)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad
Pappersåtervinning	SUEZ Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 204 777</b>	<b>1 937 807</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 497 652	4 509 046
Finansiella intäkter	29	94
Minskning kortfristiga fordringar	44 394	30 661
	<b>4 542 075</b>	<b>4 539 800</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 436 770	3 319 259
Finansiella kostnader	273 374	250 676
Minskning av långfristiga skulder	0	1 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	108 464	302 896
	<b>4 818 609</b>	<b>5 272 831</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>928 244</b>	<b>1 204 777</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-276 533</b>	<b>-733 030</b>

\*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

Bokning/avbokning av tvättstugan görs via hemsidan flik > Boka tid > Tvättstugan

Medlemmarna har fått tittbehörighet till kalendern flik > Boka tid > gästlägenhet. Bokningar sker som tidigare via bokningsansvarig.

Samtliga avloppsstammar i lägenheter och lokaler spolades under januari månad 2018.

Samtliga radiatortermostater i lägenheter och andra utrymmen byttes ut under januari 2018. för att åstadkomma jämnare värme.

Slutlig OVK besiktningen slutfördes under januari efter att felaktiga fläktar bytts ut i 7 lägenheter. (Ny OVK 2022 - 2023)

Lägenheterna på markplan har fått fasadbelysning, pga inbrott som skett, belysningen styrs med skymningsrelä.

Portikerna har fått uppdaterad belysning för att åstadkomma en ljus och trygg miljö.

Reparation av läckage på Slipvägen 9 vån 4 – 3 utförd och avslutad under oktober 2018.

Anmärkningar gjorda vid säkerhetskontroller på föreningens hissar har åtgärdas. Hissarna godkända av Kiwa Inspecta.

Målning av underpanelerna utfördes under sommaren på takvåningarna.

Nya stadgar antagna på stämman 2018 och är registrerade hos Bolagsverket.

Vattenläcka på våning 4, med omfattande skada uppstod den 6 oktober tidigt på morgonen pga. slarv vid byte av blandare i köket, vatten har runnit från våning 4 ner till källaren. Detta betyder omfattande vattenskador i de fyra lägenheterna, inflyttning beräknas ske våren 2019. Denna skada regleras av Trygg Hansa.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	655	655	655	655
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 175	1 001	1 758	1 389
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 447	6 447	6 675	6 919
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	158	167	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	40	42	114
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 876	-724	-722	-933
Nettoomsättning (tkr)	4 494	4 465	4 485	4 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 145 m<sup>2</sup> bostäder och 63 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	165 425 000	0	0	165 425 000
Fond för yttre underhåll	2 082 919	662 000	-441 615	1 862 534
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>167 507 919</b>	<b>662 000</b>	<b>-441 615</b>	<b>167 287 534</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 955 252	-662 000	-282 350	-4 010 903
Årets resultat	-1 875 633	-1 875 632	723 965	-723 965
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 830 885</b>	<b>-2 537 632</b>	<b>441 615</b>	<b>-4 734 867</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>160 677 034</b>	<b>-1 875 632</b>	<b>0</b>	<b>162 552 667</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 875 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 293 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-662 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 830 886</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

917 737
<b>-5 913 149</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 493 662	4 465 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 990	43 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 497 652</b>	<b>4 509 046</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 890 700	-2 965 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 882	-181 217
Personalkostnader	Not 6	-263 188	-172 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 169	-1 663 169
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 099 940</b>	<b>-4 982 429</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 602 288</b>	<b>-473 383</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 374	-250 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 345</b>	<b>-250 582</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 875 633</b>	<b>-723 965</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 875 633</b>	<b>-723 965</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	200 226 462	201 889 631
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 226 462</b>	<b>201 889 631</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>200 229 962</b>	<b>201 893 131</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 808	10 028
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	77 639	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 761	193 556
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 208</b>	<b>203 602</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		151 551	151 549
SBC klientmedel i SHB		776 692	1 053 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>928 244</b>	<b>1 204 777</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 087 451</b>	<b>1 408 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 317 413</b>	<b>203 301 510</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		165 425 000	165 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 082 919	1 862 534
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>167 507 919</b>	<b>167 287 534</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 955 252	-4 010 903
Årets resultat		-1 875 633	-723 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 830 885</b>	<b>-4 734 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>160 677 034</b>	<b>162 552 667</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 619 771	39 619 771
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 619 771</b>	<b>39 619 771</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		246 893	209 282
Skatteskulder		156 340	152 545
Övriga skulder		3 491	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	613 884	766 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 020 608</b>	<b>1 129 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 317 413</b>	<b>203 301 510</b>

## 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	100 år	100 år
Bredband	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	4 026 111	4 026 111
Hyror lokaler momspliktiga	71 819	63 054
Hyror lokaler	2 200	0
Hyror garage moms	6 000	6 000
Hyror garage	320 700	321 000
Hyror förråd	23 400	25 600
Elintäkter	1 200	1 100
Gemensamhetslokal	32 750	17 750
Överlåtelse/pantsättning	5 600	4 496
Avgift andrahandsuthyrning	3 792	0
Öresutjämning	90	95
	<b>4 493 662</b>	<b>4 465 207</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	3 990	43 839
	<b>3 990</b>	<b>43 839</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 125	82 215
	Fastighetsskötsel beställning	12 198	15 276
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 761
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 218	0
	Städning entreprenad	130 944	124 094
	Städning enligt beställning	19 087	0
	Mattvätt/Hyrmattor	24 619	24 245
	Hissbesiktning	13 377	9 502
	Gemensamma utrymmen	0	598
	Gård	1 190	0
	Serviceavtal	26 889	48 677
	Förbrukningsmateriel	514	8 668
	Brandskydd	0	16 983
	Fordon	9 367	0
		<b>337 528</b>	<b>333 021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	7 490	1 425
	Lokaler	0	3 790
	Tvättstuga	3 865	7 630
	Källare	0	3 980
	Entré/trapphus	2 983	0
	Lås	340	2 948
	VVS	5 020	43 493
	Ventilation	66 634	15 122
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 207	0
	Bredband	2 246	0
	Hiss	395 846	62 280
	Skador/klotter/skadegörelse	0	29 696
	Vattenskada	153 022	26 116
		<b>647 652</b>	<b>196 481</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	43 663
	VVS	58 633	0
	Värmeanläggning	126 796	397 953
	Ventilation	122 090	0
	Elinstallationer	98 344	0
	Balkonger/altaner	511 875	0
		<b>917 738</b>	<b>441 615</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	121 607	128 110
	Värme	826 319	980 852
	Vatten	93 192	85 270
	Sophämtning/renhållning	80 111	84 643
		<b>1 121 229</b>	<b>1 278 876</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 373	59 155
	Samfällighetsavgift	466 469	364 756
	Kabel-TV	122 456	97 752
	Bredband	134 481	116 071
		<b>787 778</b>	<b>637 734</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 775</b>	<b>77 565</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 890 700</b>	<b>2 965 292</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	938	375
	Tele- och datakommunikation	23 126	20 406
	Juridiska åtgärder	71 884	28 506
	Inkassering avgift/hyra	3 400	424
	Hysesförluster	1	200
	Revisionsarvode extern revisor	319	19 960
	Föreningskostnader	66 153	26 408
	Styrelseomkostnader	14 525	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 389
	Förvaltningsarvode	53 532	51 948
	Förvaltningsarvoden övriga	3 748	5 989
	Administration	5 831	11 703
	Konsultarvode	33 544	8 149
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		<b>282 882</b>	<b>181 217</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	205 641	135 204
	Sociala kostnader	57 547	37 546
		<b>263 188</b>	<b>172 750</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 647 012	1 647 012
	Förbättringar	16 157	16 157
		<b>1 663 169</b>	<b>1 663 169</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	214 252 802	214 252 802
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214 252 802</b>	<b>214 252 802</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 363 171	-10 700 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 663 169	-1 663 169
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 026 340</b>	<b>-12 363 171</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>200 226 462</b>	<b>201 889 631</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 390 000	49 390 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	84 404 000	84 404 000
	Taxeringsvärde mark	41 320 000	41 320 000
		<b>125 724 000</b>	<b>125 724 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	125 200 000	125 200 000
	Lokaler	524 000	524 000
		<b>125 724 000</b>	<b>125 724 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 473	64 473
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 473</b>	<b>64 473</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 473	-64 473
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-64 473</b>	<b>-64 473</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	77 639	18
		<b>77 639</b>	<b>18</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring		62 761	58 667
	Samfällighetsavgift		0	91 189
	Kabel-tv / Bredband		0	43 700
			<b>62 761</b>	<b>193 556</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		1 862 534	1 495 620
	Reservering enligt stadgar		662 000	420 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-441 615	-53 086
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 082 919</b>	<b>1 862 534</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
	Swedbank	0,740 %	12 100 000	12 100 000	Rörligt
	Swedbank	0,740 %	14 019 771	14 019 771	Rörligt
	Swedbank	0,780 %	13 500 000	13 500 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 619 771</b>	<b>39 619 771</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>39 619 771</b>	<b>39 619 771</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 619 771 kr.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	204 750	134 400
	Sociala avgifter	64 332	42 228
	Ränta	24 928	20 432
	Avgifter och hyror	319 874	375 755
	El	0	18 757
	Värme	0	154 806
	Revisionsarvode	0	20 000
		<b>613 884</b>	<b>766 378</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Läckage Slipvägen 3 mellan våning 4 - 3 skall åtgärdas.

Underhåll träfönster på respektive våningsplan.

Läckage i källaren Slipvägen 3 och Trossvägen 2 inget akut, vi håller också uppsikt.

Eventuellt byte till LED ljuskällor inomhus entréer, källare och våningsplan, för att förbättra belysning och få lägre energiförbrukning.

Eventuellt byte till LED ljuskällor utomhus entréer, för att förbättra belysning och få lägre energiförbrukning.

Underhåll utföres enligt underhållsplan när det anses lämpligt och nödvändigt.

Nya energideklarationer skall tas fram under 2019. (Gäller 10 år)

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 24/4 2019



Karl Magnus Jacobsson  
*Ledamot*



Maria Christine Kristo Körlof  
*Ledamot*



Karl Axel Lindqvist  
*Ledamot*



Lars-Erik Nilsson  
*Ledamot*



Birger Carl-Allan Petersson  
*Suppleant*

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Jan-Ove Brandt  
*Autoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 2, org. nr 769605-3938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 2 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 på 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 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

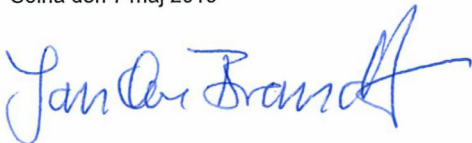
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 7 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 026 000	4 026 111	4 026 111
Hyror lokaler momspliktiga	71 000	71 819	70 711
Hyror lokaler	2 000	2 200	0
Hyror garage moms	6 000	6 000	6 000
Hyror garage	319 000	320 700	321 000
Hyror förråd	23 000	23 400	25 800
Elintäkter	0	1 200	0
Gemensamhetslokal	9 000	32 750	10 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 600	3 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 792	0
Öresutjämning	0	90	0
Övriga intäkter	0	3 990	0
	<b>4 456 000</b>	<b>4 497 652</b>	<b>4 462 622</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 000	-83 125	-84 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-12 198	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-3 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-16 218	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-130 000	-130 944	-150 000
Städning enligt beställning	0	-19 087	0
Mattvätt/Hyrmattor	-26 000	-24 619	-25 000
Hissbesiktning	-10 000	-13 377	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	0	-1 190	0
Serviceavtal	-51 000	-26 889	-48 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-514	-6 000
Brandskydd	-5 000	0	0
Fordon	0	-9 367	0
	<b>-338 000</b>	<b>-337 528</b>	<b>-343 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-7 490	0
Tvättstuga	-10 000	-3 865	0
Entré/trapphus	0	-2 983	0
Lås	-10 000	-340	0
VVS	-4 000	-5 020	0
Ventilation	-20 000	-66 634	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 207	0
Bredband	0	-2 246	0
Hiss	-40 000	-395 846	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	0
Vattenskada	-22 000	-153 022	0
	<b>-151 000</b>	<b>-647 652</b>	<b>-150 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-150 000	0	0
VVS	-15 000	-58 633	0
Värmeanläggning	-15 000	-126 796	0
Ventilation	-35 000	-122 090	0
Elinstallationer	0	-98 344	0
Hiss	-45 000	0	0
Tak	-15 000	0	0
Fönster	-80 000	0	-80 000
Balkonger/altaner	-250 000	-511 875	0
	<b>-605 000</b>	<b>-917 738</b>	<b>-80 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-134 000	-121 607	-130 000
Värme	-980 000	-826 319	-1 100 000
Vatten	-86 000	-93 192	-85 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-80 111	-86 000
	<b>-1 289 000</b>	<b>-1 121 229</b>	<b>-1 401 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-127 133	-60 000
Samfällighetsavgift	-380 000	-466 469	-372 000
Kabel-TV	-102 000	-122 456	-100 000
Bredband	-121 000	-134 481	-118 000
	<b>-672 000</b>	<b>-850 538</b>	<b>-650 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 000	-78 775	-80 000
	<b>-81 000</b>	<b>-78 775</b>	<b>-80 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-938	0
Tele- och datakommunikation	-22 000	-23 126	-21 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-71 884	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 400	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-319	-20 000
Föreningskostnader	-27 000	-66 153	-30 000
Styrelseomkostnader	-14 000	-14 525	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-53 532	-55 000
Förvaltningsarvodena övriga	-7 000	-3 748	-6 000
Administration	-10 000	-5 831	-12 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-33 544	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 880	-6 000
	<b>-190 000</b>	<b>-282 882</b>	<b>-155 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-186 000	-205 641	-137 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-57 547	-43 000
	<b>-246 000</b>	<b>-263 188</b>	<b>-180 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 648 000	-1 647 012	-1 647 012
Förbättringar	-17 000	-16 157	-16 157
	<b>-1 665 000</b>	<b>-1 663 169</b>	<b>-1 663 169</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 237 000</b>	<b>-6 162 700</b>	<b>-4 702 169</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-781 000</b>	<b>-1 665 048</b>	<b>-239 547</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-430 000	-272 505	-533 000
Räntekostnader skattekonto	0	-869	0
	<b>-430 000</b>	<b>-273 345</b>	<b>-533 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 211 000</b>	<b>-1 938 393</b>	<b>-772 547</b>