



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

BRF Gåshaga 3 på Lidingö är den tredje etappen i den samlade flerfamiljsbebyggelsen i Gåshaga som tillkom i början av 2000-talet. Gåshaga Pirar 3 omfattar 54 lägenheter samt en gemensam gästlägenhet. Föreningen har 6 uppgångar från Södra Kungsvägen (340) i väster till Trossvägens slut vid vattnet. Bostadshuset är 3-4 våningar med en takvåning i varje uppgång och med terrasser i flera väderstreck. Närheten till havet tillvaratas genom stora fönsterytor och nästan alla lägenheter kan se de omkringliggande vattnen helt eller delvis. De gemensamma utrymmena präglas av elegans genom helglasade balkonger och generöst tilltagna trapphus. Våra lägenheter har en öppen planlösning, extra takhöjd samt långsgående balkonger på 2 sidor.

Flerparten lägenheter har också ett inglasat innerum på ca 15kvm.

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 2011 och 2062.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad samfällighetsförening GA1 och Stapelbäddens samfällighetsförening GA2. Föreningens andel är 13 procent respektive 25 procent. Samfälligheten förvaltar strandpromenaden samt garage, planteringar, parkeringsplatser samt gatunät och gatubelysning mm.

Styrelsen

Eva Ekdahl	Ledamot	
Jonas Erwald	Ledamot	Egen avgång 1/2-18
Fredrik Larsson	Ledamot	
Patrik Mesterton	Ledamot	
Vivecka Törnberg	Ledamot	
Yvonne Treslow	Suppleant	
Marika Wassberg Skärvik	Suppleant	
Maria von Essen	Suppleant	
Caroline Zeilon	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	Familjeföretagens Revisionsbyrå
---------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Bo Ferngren
Inger Klose
Susanne Marve Rapp
Gabriele Matses
Kjell Treslow
Magnus Westher
Per Öhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stapelbädden 7	2002	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Käppalaverket).

Byggnadsår och ytor

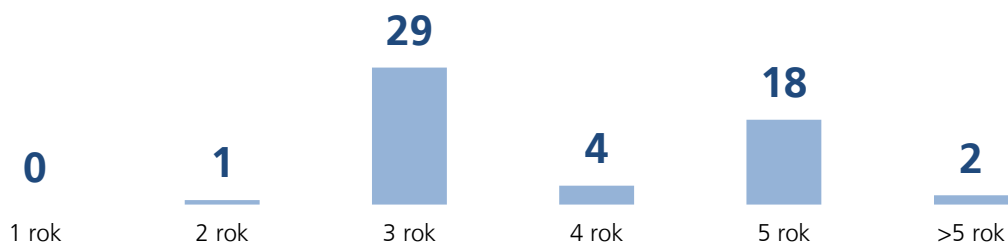
Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 401 m², varav 6 401 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kombinerad gemensamhetslokal och övernattningslägenhet	Trossvägen 7
Tvättstuga	Trossvägen 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning dörrar till soprum	2017	
Omlackering resterande portar	2017	
Målning av takluckor	2017	
Tvätt av vissa fasader	2016	
Åtgärder enl. OVK-besiktning	2016 - 2017	
Stamspolning	2016	
Omlackering portar	2015	Utvändigt underhåll
Takreparation takterrass	2015	
Statusbesiktning av yttertak	2015	
Målning av gula träpanelerna	2013 - 2014	Hälften 2013, resten 2014
Trappfönster	2012	Lackning och underhåll
Stamspolning	2011	Omfattar stammar och rör
Byte av hisstelefoner	2010	
OVK	2009	Obligatorisk ventilationskontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Städning	Förenade Service AB
Driftlarm	Securitas
Internetleverantör	ComHem AB
Hissar	Schindler Hiss AB

Föreningens ekonomi

Kommentar till föreningens bokföringsmässiga resultat:

Frågan om bokföringsmässiga avskrivningar i en Bostadsrättsförening är föremål för diskussioner och frågor. Då de progressiva avskrivningarna förbjöds av Bokföringsnämnden satte det fokus på bostadsrättsföreningens speciella situation.

Följande citat är hämtat från Bostadsrätternas hemsida:

" Bostadsrätternas slutsats är att man ska skriva av alla varaktiga investeringar och utbyteskostnader baserat på hur länge de kommer att användas i föreningens tjänst. Men varaktiga värden – till exempel anskaffningskostnaden för huset och marken – ska normalt inte skrivas av. Då finns också goda möjligheter att skapa både en resultat- och balansräkning som visar hur resurserna förbrukas och som ger rättvisande värden på föreningens tillgångar. Men som vanligt finns det också en annan sida av frågan. Avskrivningarna, som alltså inte svarar mot några kostnader under året, bidrar också till att föreningens likviditet – dess kassa – växer till. Och det ska erkännas att trots alla ekonomiska teorier så är det enklare att sitta i styrelsen och hantera ekonomin om banksaldot sakta växer. Det kan vara skönt att slippa gå till banken varje gång något ska göras i huset. En pragmatisk inställning i avskrivningsfrågan underlättar också kontakterna inom föreningen och relationerna till bokförare och revisorer. "

Styrelsens syn på avskrivningarnas roll och ev. nödvändighet av desamma är att det bokföringsmässiga resultatet har ett signalvärde. Ett bokföringsmässigt stort underskott kan väcka misstankar om att föreningen inte är solid eller i gott skick trots att avgifterna täcker omkostnader och amortering.

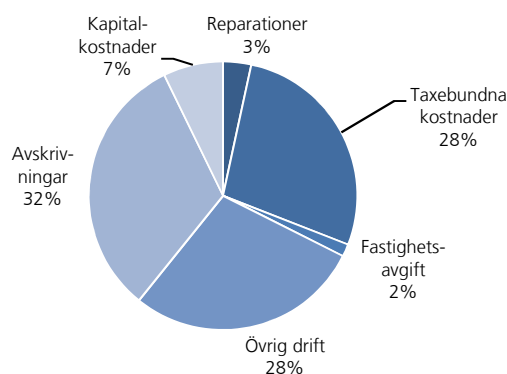
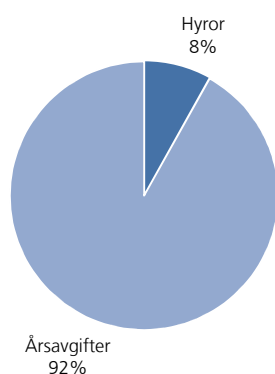
Styrelsen har därför agerat så att dagens avgifter täcker budgeterade omkostnader och dessutom en amortering om ca 500–1 000 tkr per år. Detta innebär dock att det bokföringsmässiga resultatet fortsättningsvis visar underskott. Med en god amorteringstakt och ett ansvarsfullt underhåll av föreningens tillgångar kommer underskottet vid dagens avgiftsuttag att långsamt justeras mot ett bokföringsmässigt positivt resultat. Föreningen har också utöver detta placerat på räntebärande konto ett kapital på ca 1.3 Mkr som kan utnyttjas vid ev. större och oförutsedda underhåll.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 215 601	2 372 232
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 118 381	4 520 037
Finansiella intäkter	8 613	8 815
Ökning av kortfristiga skulder	76 695	0
	4 203 689	4 528 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 876 687	3 029 558
Finansiella kostnader	341 940	439 167
Ökning av kortfristiga fordringar	7 806	70 536
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	500
Minskning av kortfristiga skulder	0	145 722
	5 226 433	3 685 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 192 857	3 215 601
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 022 744	843 369

*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 1 315 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

Det låga ränteläget påverkar föreningens lånekostnader fortsatt gynnsamt. Föreningen har amorterat 2 Mkr under räkenskapsåret. Likviditeten är fortsatt god. Styrelsen har dock beslutat lämna föreningsavgiften oförändrad.

Under året har ett mindre läckage utifrån upptäckts vid en av lägenheterna på Trossvägen. Läckaget innebar en fuktskada med ett smärre mögelangrepp som sanerats och åtgärdats.

Årets höstmöte hölls i föreningslokalen som tidigare och var även i år mycket välbesökt och trevligt. Styrelsemedlemmarna informerade om läget i föreningen och pågående aktiviteter inom sina respektive områden. Medlemmarna gavs möjlighet att ställa frågor och inkomma med önskemål och idéer.

Styrelsen har under året distribuerat sex nummer av medlemsnytt med aktuell information.

Föreningens representant i Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsföreningen, GA1, har under året varit Bertil Nilsson och i Stapelbäddens Samfällighet, GA2, har Jenny Ohlsson och Pia Stavås Meier representerat föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	653	727	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 613	6 925	6 925	7 082
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	157	160	143	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	69	121	195
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-595	-443	-419	-1 239
Nettoomsättning (tkr)	4 119	4 519	5 006	5 007

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 401 m² bostäder.

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	189 450 000	0	0	189 450 000
Fond för yttre underhåll	2 277 707	376 375	-132 563	2 033 895
S:a bundet eget kapital	191 727 707	376 375	-132 563	191 483 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 462 083	-376 375	-310 181	-1 775 527
Årets resultat	-594 503	-594 503	442 744	-442 744
S:a ansamlad förlust	-3 056 585	-970 878	132 563	-2 218 271
S:a eget kapital	188 671 122	-594 503	0	189 265 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-594 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 085 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-376 375</u>
summa balanserat resultat	-3 056 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>24 750</u>
att i ny räkning överförs	-3 031 835

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 118 381	4 519 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 000
Summa rörelseintäkter		4 118 381	4 520 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 544 495	-2 765 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 259	-149 931
Personalkostnader	Not 6	-110 933	-114 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 502 870	-1 502 870
Summa rörelsekostnader		-4 379 557	-4 532 429
RÖRELSERESULTAT		-261 176	-12 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 613	8 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 940	-439 167
Summa finansiella poster		-333 327	-430 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 503	-442 744
ÅRETS RESULTAT		-594 503	-442 744

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	229 466 847	230 960 447
Maskiner och inventarier	Not 9	18 539	27 809
Summa materiella anläggningstillgångar		229 485 386	230 988 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 488 886	230 991 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 272	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	1 037 934	1 068 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 345	65 880
Summa kortfristiga fordringar		1 110 551	1 134 012
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 242 109	2 233 586
Summa kassa och bank		1 242 109	2 233 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 352 660	3 367 598
SUMMA TILLGÅNGAR		231 841 546	234 359 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 277 707	2 033 895
Summa bundet eget kapital		191 727 707	191 483 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 462 083	-1 775 527
Årets resultat		-594 503	-442 744
Summa fritt eget kapital		-3 056 585	-2 218 271
SUMMA EGET KAPITAL		188 671 122	189 265 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	41 629 500	43 629 500
Summa långfristiga skulder		41 629 500	43 629 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	700 000	700 000
Leverantörsskulder		240 183	201 575
Skatteskulder		139 482	135 594
Övriga skulder		52 708	52 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 552	374 365
Summa kortfristiga skulder		1 540 925	1 464 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 841 546	234 359 354

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 768 888	4 180 670
Hyror parkering	2 000	0
Hyror garage	297 899	291 900
Hyror förråd	32 200	28 750
Gästlägenhet	18 250	17 750
Öresutjämning	144	-33
	4 119 381	4 519 037

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	1 000
	0	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 054	49 022
	Fastighetsskötsel beställning	37 904	41 254
	Städning entreprenad	90 764	90 792
	Städning enligt beställning	25 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 566	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	79 000
	Hissbesiktning	8 409	8 271
	Bevakning	9 495	9 120
	Gård	7 128	3 939
	Serviceavtal	131 760	125 340
	Förbrukningsmateriel	3 731	1 385
	Brandskydd	6 219	0
		386 905	408 122
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 856	0
	Tvättstuga	31 143	15 089
	Entré/trapphus	1 500	0
	Lås	1 455	4 288
	VVS	5 852	64 735
	Värmeanläggning/undercentral	13 326	0
	Ventilation	19 656	0
	Elinstallationer	3 497	3 029
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 510	4 917
	Hiss	17 991	5 657
	Huskropp utvändigt	2 344	0
	Tak	0	22 941
	Fasad	0	12 974
	Fönster	3 286	0
	Mark/gård/utemiljö	904	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 806	3 938
	Vattenskada	12 229	0
		157 355	137 569
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	24 750	0
	Ventilation	0	76 313
	Fasad	0	56 250
		24 750	132 563
	Taxebundna kostnader		
	El	100 906	94 804
	Värme	1 007 106	1 025 379
	Vatten	105 312	106 022
	Sophämtning/renhållning	77 828	79 133
		1 291 152	1 305 338
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 523	64 308
	Samfällighetsavgift	359 040	462 360
	Kabel-TV	186 760	186 459
		613 323	713 127
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 010	68 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 544 495	2 765 191

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	18 554	12 174
	Revisionsarvode extern revisor	11 725	20 000
	Föreningskostnader	18 135	5 944
	Styrelseomkostnader	2 196	2 831
	Fritids- och trivselkostnader	2 600	6 428
	Förvaltningsarvode	96 212	93 644
	Administration	10 860	3 211
	Konsultarvode	55 278	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		221 259	149 931
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 500	88 200
	Sociala kostnader	25 433	26 236
		110 933	114 436
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 493 600	1 493 601
	Maskiner	9 270	9 270
		1 502 870	1 502 870
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 700 000	240 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	240 700 000	240 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 739 553	-8 245 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 493 600	-1 493 601
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 233 153	-9 739 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	229 466 847	230 960 447
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		131 000 000	131 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	131 000 000
		131 000 000	131 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 626	70 626
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 626	70 626
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 817	-33 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 270	-9 270
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 087	-42 817
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 539	27 809
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	83 510	82 441
	Klientmedel hos SBC	950 748	982 015
	Fordran samfällighet	3 676	3 676
		1 037 934	1 068 132
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Serviceavtal	66 345	65 880
		66 345	65 880
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 033 895	1 669 520
	Reservering enligt stadgar	376 375	376 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 563	-12 000
	Vid årets slut	2 277 707	2 033 895

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,300 %	0	4 562 500	Löst
Handelsbanken	1,060 %	5 500 000	5 500 000	2020-01-30
Swedbank	0,930 %	4 000 000	4 000 000	2018-08-24
Swedbank	0,930 %	3 000 000	3 000 000	2018-08-24
Nordea	0,285 %	12 500 000	12 500 000	2018-09-25
Nordea	0,217 %	6 187 000	6 187 000	2018-11-28
Nordea	0,316 %	4 580 000	4 580 000	2018-10-30
Nordea	0,277 %	2 000 000	4 000 000	2018-09-28
Nordea	0,316 %	4 562 500	0	2018-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		42 329 500	44 329 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-700 000	
		41 629 500	43 629 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 629 500 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	51 500 000	51 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	40 075	33 355
Avgifter och hyror	343 079	341 010
Fastighetskötsel beställning	2 143	0
Tvättstuga	3 715	0
Värmeanläggning	6 542	0
Elinstallation	3 497	0
Vattenskada	9 501	0
	408 552	374 365

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 25 / 3 2018



Eva Ekdahl
Ledamot



Fredrik Larsson
Ledamot




Patrik Mesterton
Ledamot



Vivecka Törnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gåshaga pirar 3
Org.nr 769605-3946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gåshaga pirar 3 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 3 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

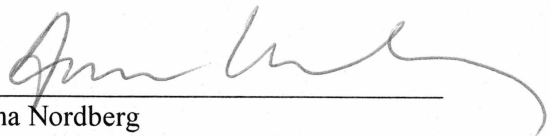
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 28 mars 2018



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor