

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

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

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 2016 och 2044.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 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. Föreningens andel är 16,3 procent. Samfälligheten förvaltar promenader, pirar och grönområden vid vattnet.

Styrelsen

Jan Henrik Ahlström	Ledamot
Måns Gustaf Sven Ericson	Ledamot
Hans Erik Olof Halldén	Ledamot
Ernst Håkan Hammarström	Ledamot
Bo Gösta Lindahl	Ledamot
Jan Erik Uhler	Ledamot
Staffan Olof Gustaf Wennberg	Ledamot

Birgitta Elisabeth Wiklander Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Stefan Adebahr	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Yvonne Blidhem	
Bo Eliasson	
Caroline Halldén	
Madeleine Mortensen	Sammanställande
Hans Persson	
Filomena von Zeipel	
Lars Celsing	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Cisternen 1	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 - 2005 och består av 6 flerbostadshus och 6 radhus.

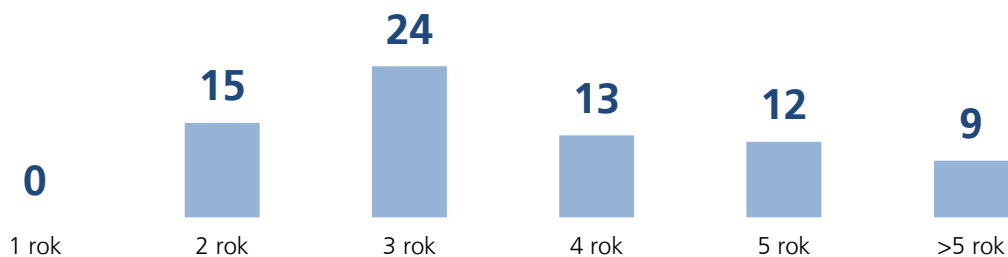
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 833 m², varav 8 833 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Owe Hedberg. Canalt AB
Markskötsel	Lidingö Trädgårdsceneter
Snöröjning	Svevia
Hissar	Kone
TV, Bredband, telefoni	Comhem
El	Ellevio
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Sita
Lägenhetsförteckning	ÖBF
Ekonomisk förvaltning	ÖBF
Städning	Förenade Städ i Skåne
Oljeavskiljare och pumpgröpar	Ingenjör M Andersson AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Lån på 37 200 000 kronor tecknades om på 35 900 000 kronor till förmånlig ränta och 1 300 000 kronor amorterades.

Räntekostnaderna tillsammans med flera andra kostnadsposter var lägre än budgeterat vilket bidragit till ett positivt kassaflöde.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

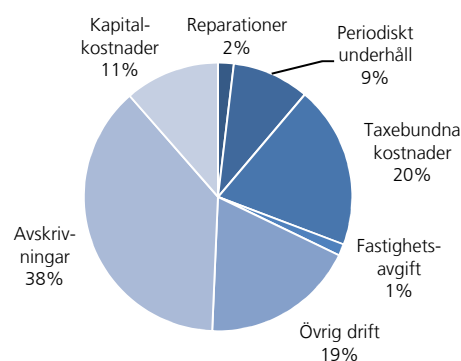
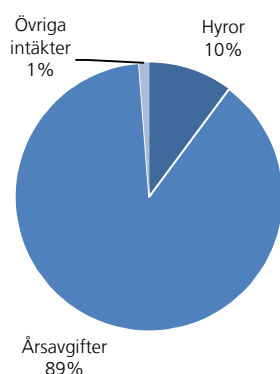
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 166 585	2 037 660
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 415 624	5 567 721
Finansiella intäkter	302	1 319
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 115
Ökning av kortfristiga skulder	192 979	211 751
	5 608 905	5 791 906
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 529 654	3 080 646
Finansiella kostnader	793 404	1 082 334
Ökning av kortfristiga fordringar	44 203	0
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 500 000
	5 667 261	5 662 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 108 229	2 166 585
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 356	128 926

*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

Kostnaden för fjärrvärmens 2017 blev oförändrad jämfört med 2016. Vi ligger alltså fortfarande klart under kostnaden för några år sedan trots vissa taxehöjningar under perioden. För 2018 införs av Fortum ett nytt "Basavtal" med möjlighet för oss att välja nyckeltal för bas- och maxeffekt. Vinterutfallet utvisar tendenser. Det nya avtalet ger 3 % volymrabatt.

Radhusens ventilationsfläktar har ersatts med ny typ. I samband med problem och service konstaterades att de ursprungliga fläktarna hade för svag effekt för husens volym. Kanalrensning och flödesjustering såsom vid obligatorisk kontroll har samtidigt utförts.

Utbytet av lamptyper på gatan och i garaget har slutförts. Motivet är både betydligt minskad elförbrukning och längre underhållsintervall.

Kommunens erbjudan om avfallslådor för batterier, lampor och småelektronik har accepterats.

Ett av radhusen har reparerats, del av taket har stöttats om då det observerats slarv vid produktionen.

Fönster har reparerats i två lägenheter då det funnits markant fukt mellan glasen.

Ett fönster har bytts ut i gästväningen och reparation runt detsamma efter inbrott.

Algbekämpning nummer två har genomförts på våra fasader.

Samtliga carports och träfasader på radhusen har målats.

Portar och trapphusfönster i flerfamiljshusen har slipats och lackats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	559	604	604
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 295	6 442	6 612	6 781
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	109	110	100	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	123	162	196
Soliditet (%)	83	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 539	-1 226	-732	-983
Nettoomsättning (tkr)	5 410	5 541	5 941	5 927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 833 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	274 650 000	0	0	274 650 000
Fond för yttre underhåll	3 206 175	525 000	-154 833	2 836 008
S:a bundet eget kapital	277 856 175	525 000	-154 833	277 486 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 048 123	-525 000	-1 071 107	2 644 230
Årets resultat	-1 539 132	-1 539 132	1 225 940	-1 225 940
S:a ansamlad förlust	-491 010	-2 064 132	154 833	1 418 290
S:a eget kapital	277 365 165	-1 539 132	0	278 904 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 539 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 573 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
summa balanserat resultat	-491 009

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

644 546
153 537

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	5 410 284	5 541 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 340	26 350
Summa rörelseintäkter		5 415 624	5 567 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 094 144	-2 718 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 849	-182 926
Personalkostnader	Not 6	-177 660	-179 477
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 000	-2 632 000
Summa rörelsekostnader		-6 161 654	-5 712 646
RÖRELSERESULTAT		-746 030	-144 925
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	1 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 404	-1 082 334
Summa finansiella poster		-793 102	-1 081 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 539 132	-1 225 940
ÅRETS RESULTAT		-1 539 132	-1 225 940

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 332 263 520	334 895 520
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	332 263 520	334 895 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	332 263 520	334 895 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	780	1 320
Övriga fordringar	Not 10 39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 179 135	134 392
Summa kortfristiga fordringar	179 954	135 751
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 108 229	2 166 585
Summa kassa och bank	2 108 229	2 166 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 288 183	2 302 337
SUMMA TILLGÅNGAR	334 551 703	337 197 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		274 650 000	274 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 206 175	2 836 008
Summa bundet eget kapital		277 856 175	277 486 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 048 123	2 644 230
Årets resultat		-1 539 132	-1 225 940
Summa fritt eget kapital		-491 010	1 418 290
SUMMA EGET KAPITAL		277 365 165	278 904 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	56 900 000
Summa långfristiga skulder		0	56 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 600 000	0
Leverantörsskulder		277 828	273 813
Skatteskulder		188 559	183 303
Övriga skulder		10 950	8 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 109 201	928 306
Summa kortfristiga skulder		57 186 538	1 393 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 551 703	337 197 857

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 801 491	4 935 013
Hysesbortfall	0	-13 500
Hyor lokaler	40 041	47 974
Hyor garage moms	5 400	0
Hyor garage	495 600	508 200
Hyor förråd	8 400	2 100
Gemensamhetslokal	43 000	46 400
Överlåtelse/pantsättning	16 260	15 164
Öresutjämning	92	21
	5 410 284	5 541 371

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	24 790
Övriga intäkter	5 340	1 560
	5 340	26 350

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 000	68 750
	Fastighetsskötsel beställning	24 804	55 970
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	115 717	104 014
	Snöröjning/sandning	20 807	23 645
	Städning entreprenad	71 772	78 222
	Städning enligt beställning	7 250	10 900
	Mattvätt/Hyrmattor	19 213	18 684
	Hissbesiktning	10 419	0
	Gemensamma utrymmen	7 875	1 669
	Sophantering	0	1 563
	Gård	25 108	46 706
	Serviceavtal	91 924	100 665
	Förbrukningsmateriel	5 985	2 093
	Teleport/hissanläggning	8 550	0
	Brandskydd	0	9 801
	Fordon	330	235
		484 754	522 916
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 464	15 750
	Tvättstuga	11 500	8 643
	Lås	0	1 200
	Installationer	0	116 331
	VVS	28 140	0
	Värmeanläggning/undercentral	20 494	0
	Ventilation	7 625	0
	Elinstallationer	8 920	61 084
	Hiss	369	6 480
	Tak	1 800	0
	Fönster	20 379	1 954
	Balkonger/altaner	12 500	0
	Vattenskada	0	3 690
		134 190	215 132
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	14 256
	Ventilation	67 375	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	94 797
	Huskropp utvändigt	0	12 655
	Fasad	577 171	33 125
		644 546	154 833
	Taxebundna kostnader		
	El	133 490	129 851
	Värme	965 053	969 765
	Vatten	124 812	120 631
	Sophämtning/renhållning	124 216	123 907
	Grovsopor	14 990	0
		1 362 561	1 344 154
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 379	88 636
	Samfällighetsavgift	69 840	69 840
	Kabel-TV	201 879	228 693
	Övriga fastighetskostnader	0	1 476
		372 098	388 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 995	92 564
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 094 144	2 718 243

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	13 121	6 434
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Hysesförluster	660	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	20 375
	Föreningskostnader	29 062	13 619
	Styrelseomkostnader	1 928	335
	Fritids- och trivselkostnader	3 541	2 090
	Förvaltningsarvode	75 564	81 443
	Förvaltningsarvoden övriga	14 281	0
	Administration	34 314	21 768
	Korttidsinventarier	7 502	3 753
	Konsultarvode	36 328	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 300
	Övriga driftskostnader	0	26 810
		257 849	182 926
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 000	147 150
	Löner	7 100	0
	Kostnadsersättningar	185	324
	Sociala kostnader	30 375	32 003
		177 660	179 477
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 632 000	2 632 000
		2 632 000	2 632 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	347 700 000	347 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	347 700 000	347 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 804 480	-10 172 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 632 000	-2 632 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 436 480	-12 804 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	332 263 520	334 895 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 500 000	84 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		200 000 000	200 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	200 000 000	200 000 000
		200 000 000	200 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 781	153 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 781	153 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-153 781	-153 781
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-153 781	-153 781
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	39	39
		39	39

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-TV		52 783	43 836
	Bostadsrätterna		6 300	6 300
	Ekonomisk förvaltning		19 391	18 891
	Telekostnader		2 291	1 836
	Samfällighetsavgift		17 460	17 460
	Försäkring		49 310	46 069
	Gemensamhetslokal		31 600	0
			179 135	134 392

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		2 836 008	1 835 469
	Reservering enligt stadgar		525 000	525 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	525 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-154 833	-49 461
	Vid årets slut		3 206 175	2 836 008

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Nordea	0,310 %	18 200 000	18 200 000	2018-10-31
Handelsbanken	0,450 %	10 000 000	10 000 000	2018-07-30
Handelsbanken	0,450 %	7 700 000	9 000 000	2018-07-30
Handelsbanken	3,110 %	12 000 000	12 000 000	2018-07-30
Handelsbanken	3,110 %	7 700 000	7 700 000	2018-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 600 000	56 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 600 000	0	
		0	56 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 300 000	73 300 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	27 549	25 199
	Värme	116 962	114 315
	Extern revisor	21 000	21 000
	Arvoden	140 000	140 000
	Sociala avgifter	43 988	43 988
	Ränta	125 547	131 199
	Avgifter och hyror	440 640	452 605
	Fasadrenovering	193 515	0
		1 109 201	928 306

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

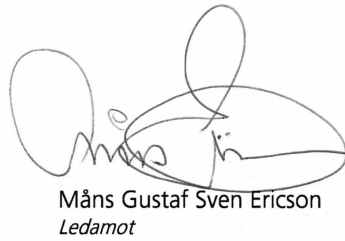
Inga större underhållsarbeten planerade för 2018.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 14 13 2018



Jan Henrik Ahlström
Ledamot



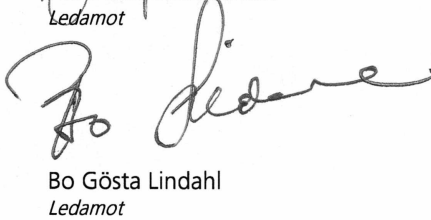
Måns Gustaf Sven Ericson
Ledamot



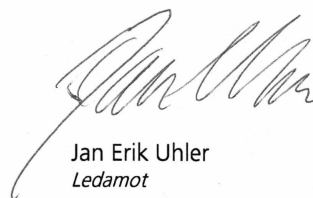
Hans Erik Olof Halldén
Ledamot



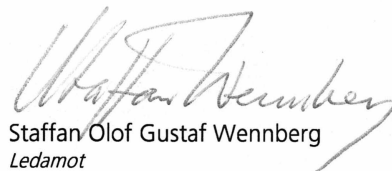
Ernst Håkan Hammarström
Ledamot



Bo Gösta Lindahl
Ledamot



Jan Erik Uhler
Ledamot



Staffan Olof Gustaf Wennberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 4, org. nr 769608-6193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 för år 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 31 december 2017 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 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 4 för år 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 24 mars 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor