

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2005 och 2040.
- 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 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 har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening (Stapelbädden GA1). Föreningens andel är 16,6 procent. Samfälligheten förvaltar promenader, pirar och grönområden vid vattnet. Föreningen är dessutom delägare (ca 50%) i Cisternen GA1, som förvaltar infarten på Cisternvägen, den närliggande lekplatsen samt rörledningar.

Styrelsen

Hans Halldén	Ordförande
Martin Bolinder	Ledamot
Lars Celsing	Ledamot
Johan Fahlström	Ledamot
Madeleine Lindahl	Ledamot
Jan Uhler	Ledamot
Birgitta Wiklander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Stefan Adebahr

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Yvonne Blidhem
Bo Eliasson
Caroline Halldén
Carolina Hansson
Johan Mårdh
Arnulf von Zedwitz-Liebenstein

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cisternen 1	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

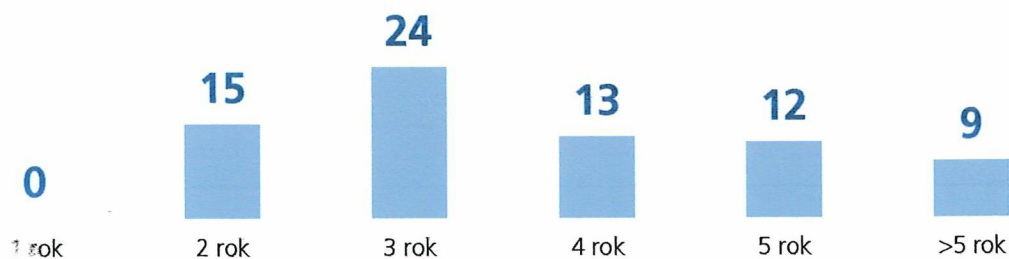
Fastigheten bebyggdes 2003 - 2005 och består av 6 flerbostadshus och 6 radhus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 693 m², varav 8 833 m² utgör lägenhetsyta och 1 860 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengjort och målat garageinfarten	2019	Avser spaljén runt garaget
Bytt bryggdäck på Södra hamnpromenaden	2019	Tillhör samfälligheten GA1
Nya maskiner i tvättstugan	2019	Ny tvättmaskin och torktumlare från Miele
Genomgått brandskyddsåtgärder	2019	Nya skyltar och instruktioner i förebyggande syfte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av kodlås och inpasseringssystem	2020	Gäller samtliga flerfamiljshus samt garaget.
Laddplatser i garaget	2020	Initialt planeras sex stationer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Svevia
Hissar	Kone
TV, Bredband, telefoni	Comhem
El	Ellevio
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Suez
Värme	Stockholm Exergi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Förenade Städ i Skåne
Försäkring	Brandkontoret

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Lån om 54 625 000 kronor har tecknats om till förmånlig ränta och 275 000 kronor amorterades. Flera kostnadsposter var lägre än budgeterat, vilket resulterat i ett positivt kassaflöde.

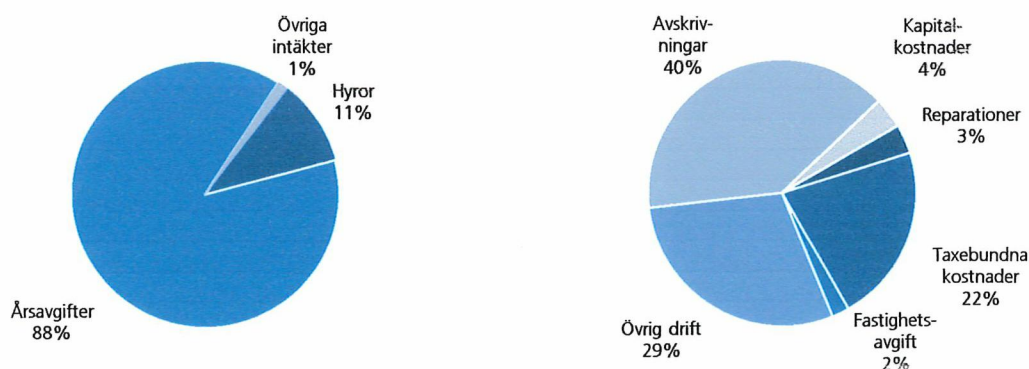
Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader, rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader, är kostnader som avser föreningens drift, som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden. Kapitalkostnader, avser räntor från föreningens lån och löpande amorteringar. Slitagekostnader, avser kommande underhållskostnader. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 019 423	2 108 229
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 434 262	5 406 688
Finansiella intäkter	2 919	300
Minskning kortfristiga fordringar	99 086	0
Ökning av kortfristiga skulder	157 963	0
	5 694 230	5 406 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 134 913	3 052 897
Finansiella kostnader	245 915	544 659
Ökning av kortfristiga fordringar	0	52 770
Minskning av långfristiga skulder	275 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	145 469
	4 655 828	4 495 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 057 825	3 019 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 038 402	911 194

*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 1 377 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

Utemiljö:

- Grönytor och krukor har underhållits extra och förbättrats genom de boendes medverkan till allas trivsel.

Fastighet:

- Bytt fastighetsskötare, nytt avtal med BK kraft.
- Uppdaterat brandskyddet, samt åtgärdat mindre brister.
- Bytt den mindre tvättmaskinen och torktumlaren, samma storlek/kapacitet men energisnålare.
- Påbörjat upphandling av nytt portkodssystem för installation under 2020.
- Påbörjat upphandling av ett antal laddplatser för installation under 2020.
- Utredning pågår kring vilka åtgärder som skall göras mot algbeväxning på fasaden.
- Monterat ett antal ladduttag för MC/moped i garaget.
- Underhållsmålning av spalje har utförts av medlemmarna själva.
- Bytt en dagvattenpump.(normalt ålderbyte).
- Uppgraderat dörren till gästvåningen samt monterat ett uppkopplat kodlås för enklare hantering av gästvåningen.
- Styrelsen bedömer att underhållsplanen följs och att vi inte har någon underhållsskuld.

Energi:

- Kostnaden för fjärrvarmen 2019 blev lägre jämfört med 2018. Vi ligger under kostnaden för de senaste åren, trots taxehöjningar under perioden, nu under 1 Msek. För 2019 infördes av Stockholm Exergi (tidigare Fortum) ett nytt "Basavtal" med möjlighet för oss att utvärdera våra valda nyckeltal för bas- och maxeffekt. 2019 års utfall innebär att vi bibehåller dessa.
- Vi har inte påverkats av de höga elpriserna 2019 tack vare vårt 3-åriga fasta elavtal.
- Sortering av bioavfall har införts och utnyttjandet har visat en stagnerande tendens.

Övrigt:

- Ett nytt avtal för skötsel- och underhåll av gemensamhetsanläggningen Cisternen GA1 (infartsväg och lekplats) har tecknats mellan Brf Gåshaga Pirar 4 och Brf Gåshaga Pirar 5.
- En omfattande renovering i två etapper av trädäcket på Södra Hamnpromenaden påbörjades i augusti. Den första blev klar i förtid och den andra genomförs under våren 2020. För att finansiera renoveringen har extra utdebiteringar av Samfällighetsföreningen varit nödvändiga, vilket för Gåshaga Pirar 4 innebär 390 tkr år 2019 samt år 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	544	544	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 184	6 215	6 295	6 442
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	93	115	109	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	16	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	62	90	123
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 186	-823	-1 539	-1 226
Nettoomsättning (tkr)	5 427	5 384	5 410	5 541

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 833 m² bostäder och 1 860 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat eni stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	274 650 000	0	0	274 650 000
Fond för yttre underhåll	3 576 457	525 000	-35 172	3 086 629
S:a bundet eget kapital	278 226 457	525 000	-35 172	277 736 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 683 859	-525 000	-787 396	-371 464
Årets resultat	-1 185 912	-1 575 647	822 568	-822 568
S:a ansamlad förlust	-2 869 771	-2 100 647	35 172	-1 194 031
S:a eget kapital	275 356 686	-1 575 647	0	276 542 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 185 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 158 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
summa balanserat resultat	-2 869 771

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 869 771
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 427 122	5 383 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 140	23 039
Summa rörelseintäkter		5 434 262	5 406 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 340 636	-2 632 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 172	-217 187
Personalkostnader	Not 6	-200 370	-202 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 000	-2 632 000
Summa rörelsekostnader		-6 377 178	-5 684 897
RÖRELSERESULTAT		-942 916	-278 209
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 919	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 915	-544 659
Summa finansiella poster		-242 996	-544 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 185 912	-822 568
ÅRETS RESULTAT		-1 185 912	-822 568

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	326 999 520	329 631 520
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		326 999 520	329 631 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		326 999 520	329 631 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		810	1 450
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 499 331	3 050 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	522 188	135 090
Summa kortfristiga fordringar		2 022 329	3 187 374
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 558 869	64 773
Summa kassa och bank		2 558 869	64 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 581 198	3 252 147
SUMMA TILLGÅNGAR		331 580 718	332 883 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		274 650 000	274 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 576 457	3 086 629
Summa bundet eget kapital		278 226 457	277 736 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 683 859	-371 464
Årets resultat		-1 185 912	-822 568
Summa fritt eget kapital		-2 869 771	-1 194 031
SUMMA EGET KAPITAL		275 356 686	276 542 598
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	54 625 000	54 900 000
Leverantörsskulder		629 058	332 294
Skatteskulder		134 521	193 596
Övriga skulder		6 600	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	828 853	907 979
Summa kortfristiga skulder		56 224 032	56 341 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 580 718	332 883 667

Noter

Redovisningsprinciper ändras i kronoför om inte annat ändres.

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 801 491	4 801 491
Hyror lokaler	41 642	40 718
Hyror garage moms	0	-5 400
Hyror garage	514 645	511 200
Hyror förråd	7 350	8 400
Gemensamhetslokal	14 600	21 100
Överlåtelse/pantsättning	0	6 045
Gästlägenhet	47 300	0
Oresutjämnning	93	95
	5 427 122	5 383 649

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	17 219
Övriga intäkter	7 140	5 820
	7 140	23 039

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	110 866	68 750
	Fastighetsskötsel beställning	15 922	15 554
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 550	137 684
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 675	16 838
	Snöröjning/sandning	49 062	41 831
	Städning entreprenad	90 004	71 772
	Städning enligt beställning	15 063	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 628	19 630
	Hissbesiktning	14 078	8 764
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	1 544	11 269
	Gård	20 283	23 728
	Serviceavtal	91 749	92 285
	Förbrukningsmateriel	74 046	4 279
	Teleport/hissanläggning	8 910	8 750
	Brandskydd	50 148	0
	Fordon	0	1 114
		709 658	522 247
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 500	0
	Gemensamma utrymmen	13 500	12 500
	Tvättstuga	60 832	9 491
	Entré/trapphus	46 895	0
	Läs	415	1 415
	VVS	20 281	37 153
	Elinstallationer	25 265	0
	Hiss	35 735	1 915
	Tak	0	2 175
	Fönster	8 830	21 172
	Balkonger/altaner	0	600
	Mark/gård/utemiljö	3 244	0
	Garage/parkering	8 903	0
	Skador/klotter/skadegörelse	722	0
	Vattenskada	0	16 725
		232 122	103 146
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	0	35 172
		0	35 172
	Taxebundna kostnader		
	El	161 715	150 297
	Värme	993 949	1 015 828
	Vatten	133 592	137 727
	Sophämtning/renhållning	136 930	129 977
	Grovsopor	3 550	0
		1 429 736	1 433 829
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 996	103 422
	Självrisk	22 700	45 100
	Samfällighetsavgift	470 751	81 100
	Kabel-TV	232 152	211 137
		834 599	440 759
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 521	97 601
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 340 636	2 632 754

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	14 756	10 477
	Juridiska åtgärder	0	10 088
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	21 741
	Föreningskostnader	26 609	30 836
	Styrelseomkostnader	1 287	191
	Fritids- och trivselkostnader	11 073	6 137
	Förvaltningsarvode	94 088	77 564
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 016
	Administration	8 279	11 598
	Korttidsinventarier	0	17 189
	Konsultarvode	21 025	10 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		204 172	217 187

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 000	160 000
	Löner	7 100	7 100
	Sociala kostnader	33 270	35 856
		200 370	202 956

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 632 000	2 632 000
		2 632 000	2 632 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-18 068 480	-15 436 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 632 000	-2 632 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 700 480	-18 068 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	326 999 520	329 631 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 500 000	84 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 400 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark	96 000 000	69 000 000
		242 400 000	200 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	239 000 000	200 000 000
	Lokaler	3 400 000	0
		242 400 000	200 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	375	96 184
	Klientmedel hos SBC	1 498 956	2 954 650
		1 499 331	3 050 834

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	35 628	32 741
	Kabel-TV	55 774	52 977
	Bostadsrätterna	0	6 430
	Ekonomisk förvaltning	20 797	20 172
	Telekostnader	0	2 516
	Samfällighetsavgift	409 989	20 254
		522 188	135 090

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 086 629	3 206 175
	Reservering enligt stadgar	525 000	525 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 172	-644 546
	Vid årets slut	3 576 457	3 086 629

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,45 %	17 225 000	17 500 000	2020-10-31
	Handelsbanken	0,45 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-30
	Handelsbanken	0,45 %	7 700 000	7 700 000	2020-07-30
	Handelsbanken	0,45 %	12 000 000	12 000 000	2020-07-30
	Handelsbanken	0,45 %	7 700 000	7 700 000	2020-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		54 625 000	54 900 000	
	Kortfristiga del av skulder till kreditinstitut		-54 625 000	0	
			0	54 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 900 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 300 000	73 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ei	25 419	28 716
	Värme	132 504	142 020
	Extern revisor	21 500	22 000
	Arvodet	160 000	160 000
	Sociala avgifter	50 272	50 272
	Ränta	42 119	41 440
	Avgifter och hyror	397 039	463 531
		828 853	907 979

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

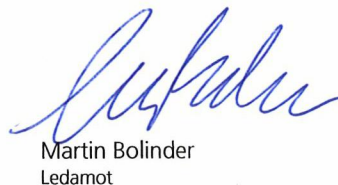
Inga större händelser efter verksamhetsåret har utförts.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 12 / 5 2020



Hans Hallden
Ordförande



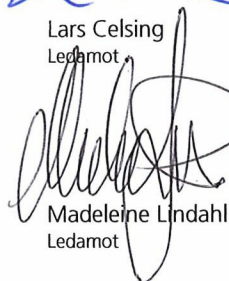
Martin Bolinder
Ledamot



Lars Celsing
Ledamot



Johan Fahlström
Ledamot



Madeleine Lindahl
Ledamot



Jan Uhler
Ledamot



Birgitta Wiklander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 4 för år 2019 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 27 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor