

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2004 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 att läsa om 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 stapelbädden Ga:1.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
Stefan Adebahr	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Cisternen 1	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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 1 småhus.

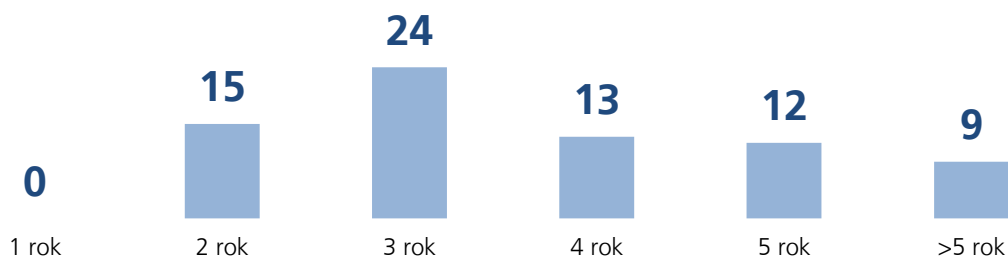
Värdeåret är 2004.

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 2004 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Owe Hedberg. Canalt AB
Markskötsel	Lidingö Trädgårdscenter
Snöröjning	Svevia
Hissar	Kone
TV, Bredband, telefoni	Comhem
El	Elvio
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Sita
Lägenhetsförteckning	ÖBF
Ekonomisk förvaltning	ÖBF
Städning	Förenade Städ i Skåne

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Ett lån på 19 700 000 kronor tecknades om på 18 200 000 kronor till förmånlig ränta och 1 500 000 kronor amorterades.

Flera stora 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.

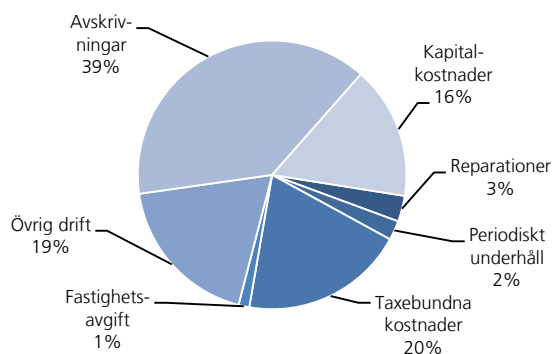
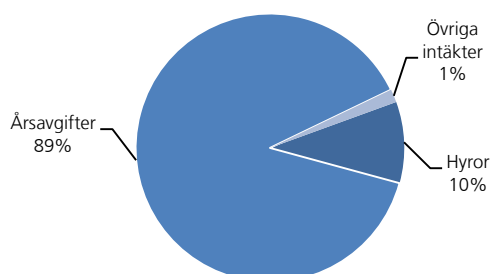
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 037 660	1 655 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 567 721	5 960 211
Finansiella intäkter	1 319	85
Minskning kortfristiga fordringar	11 115	0
Ökning av kortfristiga skulder	211 751	0
	5 791 906	5 960 296
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 080 646	2 631 594
Finansiella kostnader	1 082 334	1 428 378
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 688
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 055
	5 662 980	5 577 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 166 585	2 037 660
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 926	382 581

*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 1 268 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

Vi har bibehållit gällande kontrakt med Fortum. Jämförelse med övriga Brf i Gåshaga har det varit till vår fördel.

Belysningsarmaturerna i garaget och i gatlyktorna har bytts ut till LED armaturer. Motivet är en väsentligt lägre strömförbrukning och att LED lamporna har längre brukstid och därmed lägre underhållskostnad.

Samtidigt har vi som bonus erhållit starkare belysning. Mätningar och kalkyler har också visat sig motiverat att låta garagebelysningen vara permanent.

Samarbetet med Brf Gåshaga Pirar 1-5 har fortsatt att utvecklas.

Nya blomkrukor med växter har bidragit till trivselfaktorn på Skepparkroken.

Ålbekämpning på fasaderna genomförd under året och kommer att följas upp kommande sommar.

Automatiska dörröppnare installerade i de sex portar som vätter mot gatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st
Tillkommande medlemmar: 20 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	604	604	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 442	6 612	6 781	6 951
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	12	17
Värmekostnad/m ² totalyta	110	100	99	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	162	196	206
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 226	-732	-983	609
Nettoomsättning (tkr)	5 541	5 941	5 927	5 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 833 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	274 650 000	0	0	274 650 000
Fond för yttre underhåll	2 836 008	525 000	475 539	1 835 469
S:a bundet eget kapital	277 486 008	525 000	475 539	276 485 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 644 230	-525 000	-1 207 215	4 376 445
Årets resultat	-1 225 940	-1 225 940	731 676	-731 676
S:a fritt eget kapital	1 418 290	-1 750 940	-475 539	3 644 769
S:a eget kapital	278 904 298	-1 225 940	0	280 130 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 225 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 169 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
summa balanserat resultat	1 418 290

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

154 833
1 573 123

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 541 371	5 941 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 350	19 000
Summa rörelseintäkter		5 567 721	5 960 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 718 243	-2 214 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 926	-245 956
Personalkostnader	Not 6	-179 477	-170 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 000	-2 632 000
Summa rörelsekostnader		-5 712 646	-5 263 594
RÖRELSERESULTAT		-144 925	696 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 319	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 082 334	-1 428 378
Summa finansiella poster		-1 081 015	-1 428 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 225 940	-731 676
ÅRETS RESULTAT		-1 225 940	-731 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	334 895 520	337 527 520
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		334 895 520	337 527 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		334 895 520	337 527 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 320	12 393
Övriga fordringar	Not 10	39	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	134 392	134 473
Summa kortfristiga fordringar		135 751	146 866
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 166 585	2 037 660
Summa kassa och bank		2 166 585	2 037 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 302 337	2 184 526
SUMMA TILLGÅNGAR		337 197 857	339 712 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		274 650 000	274 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 836 008	1 835 469
Summa bundet eget kapital		277 486 008	276 485 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 644 230	4 376 445
Årets resultat		-1 225 940	-731 676
Summa fritt eget kapital		1 418 290	3 644 769
SUMMA EGET KAPITAL		278 904 298	280 130 238
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	56 900 000	58 400 000
Summa långfristiga skulder		56 900 000	58 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		273 813	247 832
Skatteskulder		183 303	135 094
Övriga skulder		8 137	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	928 306	792 882
Summa kortfristiga skulder		1 393 559	1 181 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 197 857	339 712 046

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 935 013	5 332 995
Hysesbortfall	-13 500	0
Hyror lokaler	47 974	47 940
Hyror garage	508 200	511 800
Hyror förråd	2 100	0
Gemensamhetslokal	46 400	26 913
Överlåtelse/pantsättning	15 164	21 562
Öresutjämning	21	1
	5 541 371	5 941 211

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	24 790	0
Övriga intäkter	1 560	19 000
	26 350	19 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 750	71 021
	Fastighetsskötsel beställning	55 970	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	104 014	84 827
	Snöröjning/sandning	23 645	13 448
	Städning entreprenad	78 222	97 440
	Städning enligt beställning	10 900	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 684	0
	Gemensamma utrymmen	1 669	0
	Sophantering	1 563	0
	Gård	46 706	0
	Serviceavtal	100 665	101 139
	Förbrukningsmateriel	2 093	120
	Brandskydd	9 801	0
	Fordon	235	0
		522 916	367 995
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 750	7 965
	Tvättstuga	8 643	0
	Lås	1 200	0
	Installationer	116 331	69 323
	Elinstallationer	61 084	0
	Hiss	6 480	0
	Fönster	1 954	0
	Vattenskada	3 690	0
		215 132	77 288
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	14 256	49 461
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	94 797	0
	Huskropp utvändigt	12 655	0
	Fasad	33 125	0
		154 833	49 461
	Taxebundna kostnader		
	El	129 851	128 587
	Värme	969 765	883 396
	Vatten	120 631	120 544
	Sophämtning/renhållning	123 907	134 515
		1 344 154	1 267 042
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 636	83 466
	Samfällighetsavgift	69 840	69 840
	Kabel-TV	228 693	209 052
	Övriga fastighetskostnader	1 476	0
		388 644	362 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 564	90 739
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 718 243	2 214 883

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	6 434	5 287
	Leasing/hyror	0	225
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	21 875
	Föreningskostnader	13 619	35 632
	Styrelseomkostnader	335	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 090	0
	Förvaltningsarvode	81 443	70 594
	Administration	21 768	9 176
	Korttidsinventarier	3 753	6 087
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 300
	Övriga driftskostnader	26 810	90 780
		182 926	245 956
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	147 150	140 000
	Löner	0	7 150
	Kostnadsersättningar	324	222
	Sociala kostnader	32 003	23 383
		179 477	170 755
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 632 000	2 632 000
		2 632 000	2 632 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	347 700 000	347 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	347 700 000	347 700 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 172 480	-7 540 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 632 000	-2 632 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 804 480	-10 172 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	334 895 520	337 527 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 500 000	84 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	64 000 000
		200 000 000	187 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	200 000 000	187 000 000
		200 000 000	187 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 781	153 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 781	153 781
	Ackumulerade 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	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	39	0
		39	0

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Kabel-TV	43 836	52 452
	Bostadsrätterna	6 300	6 300
	Ekonomisk förvaltning	18 891	18 125
	Telekostnader	1 836	0
	Samfällighetsavgift	17 460	17 460
	Försäkring	46 069	40 136
		134 392	134 473

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 835 469	1 570 469
	Reservering enligt stadgar	525 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	525 000	265 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 461	0
	Vid årets slut	2 836 008	1 835 469

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsda g
	Stadshypotek	0,680 %	10 000 000	10 000 000	2017-07-30
	Stadshypotek	0,680 %	9 000 000	9 000 000	2017-07-30
	Stadshypotek	0,000 %	0	19 700 000	2016-07-30
	Stadshypotek	3,110 %	12 000 000	12 000 000	2018-07-30
	Stadshypotek	3,110 %	7 700 000	7 700 000	2018-07-30
	Nordea	0,241 %	18 200 000	0	2017-07-31
	Summa skulder till kreditinstitut		56 900 000	58 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			56 900 000	58 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 900 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 300 000	73 300 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Beslut om tvättning och målning av förråd och carportar till radhusen har tagits och skall genomföras under våren.


Beslut även om att fönsterpartier i trapphusen på flerfamiljshusen skall skrapas och lackas.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 25 / 4 2017



Jan Henrik Ahlström
Ledamot



Måns Gustaf Sven Ericson
Ledamot



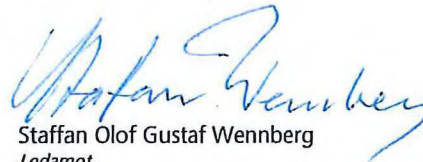
Ernst Håkan Hammarström
Ledamot



Bo Gösta Lindahl
Ledamot



Jan Erik Uhler
Ledamot



Staffan Olof Gustaf Wennberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



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 2016.

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 2016 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 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 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 2016 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 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 revisionsssed 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 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 16 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor