



**Bostadsrättsföreningen  
Gåshaga Pirar 5  
Org.nr 769612-3251**



**Årsredovisning  
för  
räkenskapsåret 2018**

Brf Gåshaga Pirar 5  
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö  
[www.gashagapirar5.se](http://www.gashagapirar5.se)  
Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## 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. 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 2009 och 2028.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 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. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun.

### **Styrelsen**

Kent M. Andersson	ordförande
Yvonne Taha	vice ordförande
Solveig Almblad	sekreterare, ledamot (t.o.m. 190211)
Thomas Lindman	kassör, ledamot
Ingvar Carlsson	ledamot
Ulf Jansson	ledamot
Tommy Samsioe	ledamot

Styrelsen har under 2018 avhållit 14 protokollförda sammanträden

### **Revisorer**

Mikael Nilsson, ordinarie, extern, Baker Tilly Stint AB (t.o.m. 181211)  
Per Nilsson, suppleant, extern, Baker Tilly Stint AB (t.o.m. 181211)

Margareta Kleberg, ordinarie, extern, BDO Mälardalen AB (fr.om. 181211)  
Madelene Sundell Karlsson, suppleant, extern, BDO Mälardalen AB (fr.o.m. 181211)

Elisabeth Celsing, intern revisor

### **Valberedning**

I valberedningen ingår:  
Anna Lindman, sammankallande  
Agneta Holknecht  
Kicki Winnerstam

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018.  
Extra föreningsstämma hölls den 11 december 2018.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2  
Förvärv: 2005  
Säte: Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2005-2007 och består av fem flerbostadshus  
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 792 m<sup>2</sup>, varav 7 592 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 200 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

20 st à 2 rok

33 st à 3 rok

18 st à 4 rok

2 st. större än 5 rok

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Revision  
Fastighetsskötsel  
Hissavtal  
Hissinspektioner  
El  
Städning  
Sophämtning  
Sophämtning  
Vatten  
Försäkring  
Nyckeltillv. portar (även t. garage)  
Värme  
Jourmontör  
El  
Markskötsel  
Kabel-TV  
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni  
SMS-systemet  
Garageport  
Webbhotell

#### Leverantör

Storholmen Förvaltning AB  
BDO Mälardalen AB  
NKG, Trygg Fastighet AB  
Kone AB  
Inspecta  
Mälarenergi  
Förenade Service AB  
Ragn-Sells AB  
Lidingö Stad  
Lidingö Stad  
Brandkontoret  
Lidingö Lås & Larm  
Stockholm Exergi AB  
Securitas Sverige AB  
Ellevio AB  
Två Smålänningar AB  
ComHem AB  
Telia Sonera AB  
LEKAB  
Una Portar AB  
One.com



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en översyn av Förenings lånestock vilken har givit lägre räntekostnader. En inomhusmiljöenkät har skickats ut till alla medlemmar.

Informationsbrev avseende rastning av hundar och kalkåkning i Föreningens park har sänts ut till berörda i Gåshaga området.

Byte av revisionsbolag till BDO Mälardalen AB skedde vid en extra Föreningsstämma i december.

Förenings Husvärdar har arrangerat flera Afterwork och en glöggafton i föreningslokalen.

Elva nyhetsbrev, med information till medlemmarna, har sänts ut och publicerats på förenings hemsida.

Vår- och höststädning har ägt rum.

OVK har genomförts

Garaget har våtsopats.

Advokaten Roine Sievo har biträtt föreningen vid talrika diskussioner inför övertagandet av fastigheten (10 års garanti). Någon slutlig efterbesiktning har ännu inte skett.

Inspektion och utredning av tio lägenheter har skett under försommaren och hösten 2018.

Baserat på detta resultat, och parallellt med Skanska diskussionen, har Föreningen arbetat fram en ramhandling för reparation av bristerna.

Förlikning av tidigare nedlagda utredningskostnader har genomförts med Skanska.

Mail har skickats till Skanskas vice VD för Hus Bostäder Mikael Matts och möte med Skanskas chef för Region Stockholm har skett.

Föreningen har genomfört en översyn av Förenings register i enlighet med nya GDPR per den 25 maj 2018.

Lagstadgad kompletterande radonbesiktning har skett under året

En ny Fastighetstaxering har skett

Lagstadgad Energideklaration påbörjades 2018 och blev klar 2019.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

Föreningen har sitt säte i Lidingö.



<b>Förändring av likvida medel</b>	2018	2017
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 287 809</b>	<b>3 083 653</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	6 265 453	6 180 615
Finansiella intäkter	142	119
Minskning av kortfristiga fordringar	343 476	0
Ökning av kortfristiga skulder	306 766	0
	<b>6 915 837</b>	<b>6 180 734</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 315 176	3 478 958
Finansiella kostnader	540 921	769 980
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	304 007
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	680 712	62 193
Minskning av kortfristiga skulder	0	361 440
	<b>5 536 809</b>	<b>4 976 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 666 837</b>	<b>4 287 809</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>1 379 028</b>	<b>1 204 156</b>

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 601	8 743	8 794	8 961	9 093
Elkostnad/m2 totalyta	16	13	15	17	16
Värmekostnad/m2 totalyta	108	102	104	113	118
Vattenkostnad/m2 totalyta	10	12	14	15	17
Kapitalkostnader/m2 totalyta	62	85	124	218	314
Soliditet (%)	79	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 507	-109	-240	-393	-1 845
Nettoomsättning (tkr)	6 243	6 168	6 246	5 853	5 859

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	2 587 071	-3 515 076	-109 369	259 637 626
Avsättning yttre fond		227 760	-227 760		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-172 526	172 526		0
Disposition av föregående års resultat:			-109 369	109 369	0
Årets resultat				-1 506 982	-1 506 982
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>260 675 000</b>	<b>2 642 305</b>	<b>-3 679 679</b>	<b>-1 506 982</b>	<b>258 130 644</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-3 679 679
Reservering fond för yttre underhåll	-227 760
Årets resultat	-1 506 982
	<b>-5 414 421</b>
Behandlas så att i ny räkning överföres	-5 414 421
	<b>-5 414 421</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 242 860	6 167 907
Övriga rörelseintäkter	3	22 593	12 708
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 265 453</b>	<b>6 180 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 635 342	-2 688 351
Övriga externa kostnader	5	-521 087	-654 948
Personalkostnader	6	-158 806	-135 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 916 471	-2 041 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 231 706</b>	<b>-5 520 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-966 253</b>	<b>660 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 871	-769 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-540 729</b>	<b>-769 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 506 982</b>	<b>-109 369</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 506 982</b>	<b>-109 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 506 982</b>	<b>-109 369</b>



BRF Gåshaga Pirar 5  
Org.nr 769612-3251

8 (15)

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

319 649 434

322 565 905

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**319 649 434**

**322 565 905**

**Summa anläggningstillgångar**

**319 649 434**

**322 565 905**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 200

21 289

Övriga fordringar

9

80 783

465 080

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

136 979

80 069

**Summa kortfristiga fordringar**

**222 962**

**566 438**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

5 666 837

4 287 809

**Summa kassa och bank**

**5 666 837**

**4 287 809**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 889 799**

**4 854 247**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**325 539 233**

**327 420 152**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		2 642 305	2 587 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>263 317 305</b>	<b>263 262 071</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 679 679	-3 515 076
Årets resultat		-1 506 982	-109 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 186 661</b>	<b>-3 624 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>258 130 644</b>	<b>259 637 626</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	65 160 000	65 835 000
Övriga skulder		22 848	28 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 182 848</b>	<b>65 863 560</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		540 000	540 000
Leverantörsskulder		698 771	261 955
Skatteskulder		213 802	162 483
Övriga skulder		44 637	33 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	728 531	920 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 225 741</b>	<b>1 918 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>325 539 233</b>	<b>327 420 152</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat uppges. 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:

Byggnader                      100 år

Avskrivning har ändrats sedan tidigare år från 130 år till 100 år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	5 254 992	5 254 989
Hyror lokaler	13 000	15 600
Hyror Garage	592 364	600 550
Kabel-TV intäkter	349 524	286 452
Gemensamhetslokal	0	3 733
Överlåtelse/pantsättning	20 181	2 178
Gästlägenhet	12 800	4 400
Öresavrundning	-1	5
	<b>6 242 860</b>	<b>6 167 907</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	22 593	12 708
	<b>22 593</b>	<b>12 708</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	71 052	69 047
Fastighetsskötsel beställning	21 154	8 531
Fastighetsskötsel gård entreprenad	114 450	146 457
Fastighetsskötsel gård beställning	85 933	27 500
Snöröjning sandning	33 622	21 187
Städning entreprenad	151 386	51 870
Hissbesiktning	7 443	6 300
Övrig besiktning	243 175	0
Serviceavtal	85 886	95 526
Förbrukningsmaterial	16 929	3 954
Brandskydd	18 244	0
Bevakning,jour, utryckning	0	12 300
Reparation och underhåll fönster och dörrar	84 377	0
Reparation och underhåll tvättstuga	0	2 557
Reparation och underhåll entré/trapphus	8 205	3 755
Reparation och underhåll lås	4 252	11 295
Reparation och underhåll värmeanläggning/VA-system	0	7 619
Reparation och underhåll elinstallationer	29 779	2 771
Reparation och underhåll hiss	16 084	17 639
Reparationer mark/gård/utemiljö	0	3 997
Reparation och underhåll garage/parkering	0	5 299
Reparation och underhåll vatten och avlopp	15 595	54 177
Reparation och underhåll tak och fasad	393 171	9 353
Reparation och underhåll balkong	226 892	15 650
Övrigt	2 436	-9 682

X



Underhåll byggnad/VA	0	171 375
Underhåll mark/gård/utemiljö	0	1 151
El-avgift	144 365	116 226
Fjärrvärme	946 645	899 163
Vatten och avlopp	86 953	106 729
Sophämtning/renhållning	119 601	147 246
Fakturerad pantättning- och överlåtelseavgift	26 581	0
Försäkring	64 172	92 534
Samfällighetsavgift	63 555	87 300
Kabel-TV	363 457	417 445
Projektarvoden	58 228	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift	131 721	82 081
	<b>3 635 343</b>	<b>2 688 352</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tele- och datakommunikation	14 564	10 339
Juridiska konsultationer	236 250	179 375
Inkassering avgift/hyra	5 576	3 560
Revisionsarvode extern revisor	42 450	35 875
Föreningskostnader	17 782	22 064
Fritids- och trivselkostnader	0	1 300
Förvaltningsarvode	51 408	135 919
Arvode uppdrag/utredningar	56 544	22 018
Konsultarvode	46 028	39 230
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 340	6 340
Övriga driftskostnader	34 662	8 333
Konsultarvoden Skanska projekt	0	190 595
Frakt och transporter	9 481	0
	<b>521 085</b>	<b>654 948</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsearvode	130 500	115 000
Sociala kostnader	28 306	20 659
	<b>158 806</b>	<b>135 659</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	2 916 471	2 041 165
	<b>2 916 471</b>	<b>2 041 165</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	271 475 000	271 475 000
Mark	63 000 000	63 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>334 475 000</b>	<b>334 475 000</b>
Ingående avskrivningar	-11 909 095	-9 867 930
Årets avskrivningar	-2 916 471	-2 041 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 825 566</b>	<b>-11 909 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>319 649 434</b>	<b>322 565 905</b>
Taxeringsvärden byggnader	119 412 000	119 412 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	<b>184 412 000</b>	<b>184 412 000</b>
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	3 412 000	3 412 000
	<b>184 412 000</b>	<b>184 412 000</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	80 783	80 507
Fordringar Skanska (avser 2017)	0	384 573
	<b>80 783</b>	<b>465 080</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kabel-TV	8 958	8 756
Försäkring	53 477	53 477
Fastighetsskötsel	0	5 784
Samfällighetsavgift	20 254	0
Förutbetald medlemsavgift	6 460	6 340
Serviceavtal portar	5 712	5 712
Bredband	29 143	0
Larmavtal	12 975	0
	<b>136 979</b>	<b>80 069</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,35	2020-02-27	16 035 000	16 035 000
Nordea			0	13 000 000
SEB	0,66	2019-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,70	2019-04-28	10 665 000	11 340 000
SEB	0,64	2019-09-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,66	2019-05-28	13 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-540 000	-540 000
			<b>65 160 000</b>	<b>65 835 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62,5 mkr.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	73 900 000	73 900 000
	<b>73 900 000</b>	<b>73 900 000</b>

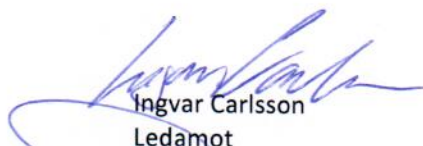
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Värme	131 535	147 168
Extern revisor	36 000	36 000
Arvoden	10 500	0
Ränta	44 594	157 670
Förutbetalda avgifter och hyror	492 402	559 243
Juridiskt konsultarvode	0	20 625
Projektarvode	13 500	0
	<b>728 531</b>	<b>920 706</b>

Lidingö 2019-04-01



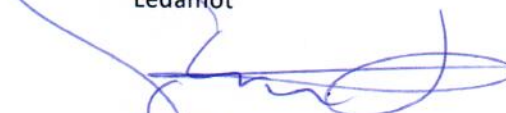
Kent Andersson  
Ordförande



Ingvar Carlsson  
Ledamot



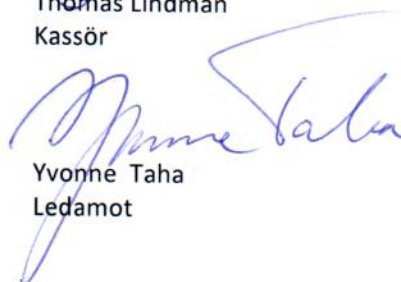
Ulf Jansson  
Ledamot



Thomas Lindman  
Kassör



Tommy Samsioe  
Vice ordförande



Yvonne Taha  
Ledamot



Solveig Almblad  
Ledamot

Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05



BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 5  
Org.nr. 769612-3251

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 5 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 år 2017 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2018 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 8 kap. 8 § lag om ekonomiska föreningar.

#### 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar 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, förfälskning, 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 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 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 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.

Stockholm den 5 april 2019

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Bolagsverket  
851 81 SUNDSVALL

**Redogörelse enligt 8 kap. 8 § lag om ekonomiska föreningar**

Föreningens namn: Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5, Org nr: 769612-3251

Mitt uppdrag som revisor i rubricerad förening har upphört efter beslut som jag tagit på eget initiativ.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

Stockholm 2018-10-02



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor

Cc styrelsen

## **Internrevisorernas granskningsrapport Brf Gåshaga Pirar 5, (Orgnr: 769612-3251)**

**2018-04-23—2019-04-29**

### **Bakgrund**

På årsstämman 2018-04-23 beslutades att tillsätta en internrevisor. Till uppdraget valdes Elisabeth Celsing på ett år fram till nästa ordinarie årsstämma.

### **Internrevisionsrapport**

Under året har jag i rollen som internrevisor:

- tagit del av och läst protokoll från samtliga styrelsemöten
- närvarat vid del av två styrelsemöten
- granskat förfarandet då föreningen under året sökte och valde nytt auktoriserat revisionsbolag
- lämnat förslag på rollbeskrivning med befogenheter och uppgifter för internrevisorn
- kontaktats av och haft dialog med tre medlemmar
- haft dialog med auktoriserad revisor Margareta Kleberg som har avlämnat en egen ren revisionsberättelse för BDO som auktoriserat revisionsbolag.

Jag har granskat väsentliga beslut, styrelseprotokoll, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.

Min granskning har inte påvisat några förhållanden som föranleder anmärkning.

Lidingö, 2019-04-12

  
Elisabeth Celsing

Internrevisor