

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
GÅSHAGA PIRAR 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2062.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen

Gabriele Matses	Ledamot
Olle Sahlin	Ledamot
Plurre Tornblad	Ledamot
Kjell Treslow	Ordförande
Vivecka Törnberg	Ledamot
Inger Anderson	Suppleant
Jonas Erwald	Suppleant
Marika Skärvik	Suppleant
Ann-Charlotte Wester	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Helena Bargholtz

Samman kallande

Bo Ferngren

Leena Idh

Elisabeth Wilkens

Marie-Louise Wulfcrona

Per Öhman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-03. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 7	2002	Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme (Käppalaverket).

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 6 flerbostadshus.

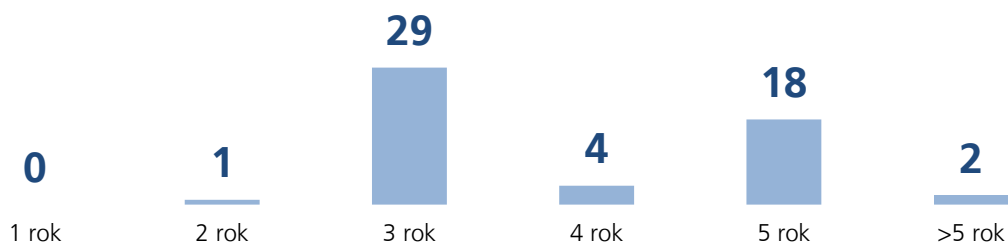
Fastighetens värdeår är 2002.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kombinerad gemensamhetslokal och övernattningslägenhet	Trossvägen 7
Tvättstuga	Trossvägen 3

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2062.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av gula träpaneler utvändigt	2013 - 2014	Hälften 2013, resten 2014
Trappfönster	2012	Lackning och underhåll
Rörspolning	2011	Omfattar stammar och rör
Statusbesiktning av yttertak	2011	
Lackning av samtliga portar	2011	Utvändigt underhåll
Byte av hisstelefoner	2010	
OVK	2009	Obligatorisk ventilationskontroll
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
tvätt av fasader	2016	tidigast

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

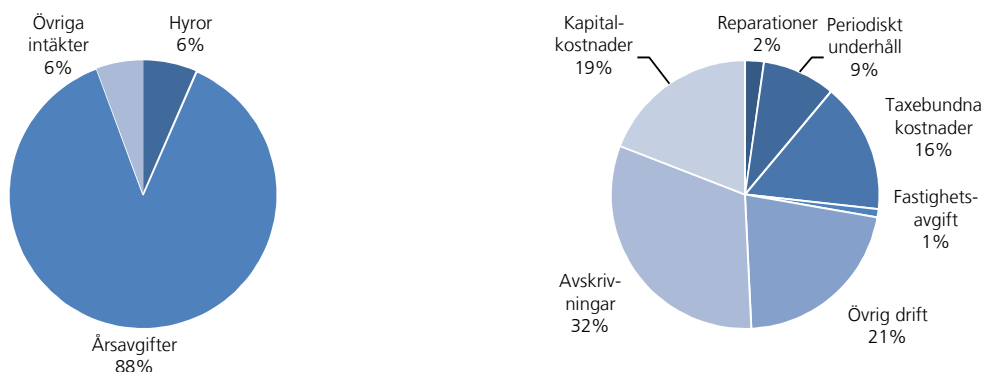
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetsskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Städning	Förenade Service AB
Driftlarm	Securitas
Internetleverantör	ComHem AB
Hissar	Schindler Hiss AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 617 373	3 118 137
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 288 086	5 051 506
Finansiella intäkter	8 130	51 749
Minskning korta fordringar	146 846	0
	5 443 062	5 103 255
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	3 221 276	3 829 140
Finansiella kostnader	1 245 940	1 588 251
Inköp av inventarier	46 349	0
Ökning av korta fordringar	0	96 139
Minskning av föreningens lån	1 000 000	0
Minskning av korta skulder	192 483	90 489
	5 706 048	5 604 019
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 354 387	2 617 373
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-262 986	-500 764

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Som framgår av bokslutet gör föreningen med tillämpning av de nya avskrivningsreglerna en förlust vilket minskar vårt egna kapital. Detta skulle utan problem kunna fortsätta år efter år.

Med dagens låga räntor och oförändrade avgifter kommer föreningen dock på sikt att vända förlust till vinst, vilket kommer att återställa det egna kapitalet. Detta förutsätter dock att föreningen amorterar ned sina lån regelbundet.

Skulle vi istället täckt upp för avskrivningarna hade avgiften måst höjas motsvarande det uppkomna underskottet. Eftersom föreningens verksamhet - planerade underhålls- och reparationsarbeten inkluderade - täcks av nuvarande avgifter och övriga intäkter, skulle en avgiftshöjning för att enbart täcka de ökade avskrivningarna innebära en helt onödig ökning av vår likviditet och kassa. Detta är också motivet för den stadgeändring som redovisas nedan. SBC har rekommenderat alla medlemsföreningar med samma förhållanden som vi att göra på nu föreslaget sätt.

Vid en extra föreningsstämma den 3 december 2014 har i en första läsning beslutats att § 7 i föreningens stadgar skall ändras i två hänseenden. Stadgarna har hittills föreskrivit att årsavgiften till föreningen skall täcka föreningens *kostnader*, däri inbegripet enligt redovisningsmässig terminologi även avskrivningar. Bokföringsnämndens beslut att linjär avskrivning skall ersätta hittillsvarande progressiva avskrivningsmetoder skulle medföra att i stort sett alla föreningar som byggt hus under de senaste femton åren skulle tvingas höja medlemsavgifterna i samband med att de börjar tillämpa linjär avskrivning – oavsett hur likviditeten i de berörda föreningarna ser ut. I enlighet med rekommendation från SBC ändras stadgarna nu så att "årsavgiften skall täcka föreningens *utgifter*", vilket begrepp inte innefattar avskrivningar. En annan ändring innebär att föreningen skall ha möjlighet att ta ut en mindre avgift då en lägenhet hyrs ut i andra hand, - Frågan om dessa stadgeändringar skall tas upp på den ordinarie stämman i april.

Flera stora lån har under året omsatts till väsentligt lägre räntenivåer än tidigare. Föreningen har samtidigt amorterat ett lån om 1MSEK. Vårt ekonomiska läge är således avsevärt förbättrat jämfört med tidigare år.

De gula träpanelerna målades under året på Trossvägen 1 och 3 samt på Södra Kungsvägen 340; i övriga fastigheter gjordes detta under år 2013.

Föreningen har slutfört förhandlingar med Bostadsgaranti AB rörande ersättning för under år 2013 genomförd reparation av takterrassen på Trossvägen 1. En del av kostnaden för nämnda reparation har därvid tillgodoförts föreningen.

Läckage från takterrassen på Trossvägen 9 har konstaterats. Reparation av denna kommer att äga rum under år 2015. Fuktmätningar i motsvarande lägen i övriga fastigheter har gjorts och visat att åtgärder i dessa inte är behövliga.

Sju lägenheter har bytt ägare under året. Därutöver överläts ytterligare en utan mellanliggande inflyttning.

Styrelsen har regelbundet distribuerat informationsblad till medlemmarna.

Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening, GA 1, förvaltar hamnpromenaden, Badholmen, trädäcken och pirarna. Vår förening har en andel på 13 procent. Elisabeth Wilkens och Gabriele Matses har varit föreningens representanter i dess styrelse.

Stapelbäddens samfällighetsförening, GA 2, förvaltar mark och parkering inklusive garage. Vår förening har en andel om 25 procent. Maths Mattsson och Helena Bargholtz har varit föreningens representanter i dess styrelse.

Händelser efter året

Utöver nämnda reparation av takterrass Trossvägen 9 planeras inga större underhållsarbeten för 2015

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st.

Överlåtelser under året: 8 st.

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 80 st.

Förändring från föregående år: 81 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	727	727
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 082	7 238	7 238	7 238
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	120	157	128	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	195	248	270	276
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 239	-669	134	694
Nettoomsättning (tkr)	5 007	4 998	5 012	5 018

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 401 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 239 365
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	424 752
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-376 375
summa ansamlad förlust	-1 190 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	575 245
att i ny räkning överförs	-615 743

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 990 881	4 987 036
Övriga rörelseintäkter	Not 2	297 205	64 470
		5 288 086	5 051 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 076 695	-1 595 802
Driftkostnader	Not 4	-1 845 982	-1 848 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 664	-301 949
Personalkostnader	Not 6	-76 935	-83 095
Avskrivningar	Not 7	-2 068 364	-354 730
		-5 289 640	-4 183 870
RÖRELSERESULTAT		-1 554	867 636
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 130	51 749
Räntekostnader		-1 245 940	-1 588 251
		-1 237 810	-1 536 502
ÅRETS RESULTAT		-1 239 365	-668 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 233 947 648	236 016 012
Maskiner och inventarier	Not 9 46 349	0
	233 993 997	236 016 012
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10 3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	233 997 497	236 019 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 505
SBC Klientmedel i SHB	1 151 915	0
Övriga fordringar	80 515	56 313
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11 0	162 543
	1 232 430	227 361
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 202 472	493 333
SBC klientmedel i SHB	0	2 124 040
	1 202 472	2 617 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 434 902	2 844 734
SUMMA TILLGÅNGAR	236 432 399	238 864 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 868 390	1 355 236
		191 318 390	190 805 236
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		48 378	1 230 397
Årets resultat		-1 239 365	-668 866
		-1 190 987	561 532
SUMMA EGET KAPITAL		190 127 403	191 366 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	45 330 000	46 330 000
		45 330 000	46 330 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		307 988	255 739
Skatteskulder		131 058	106 668
Övriga kortfristiga skulder		34 298	3 900
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	501 652	801 172
		974 996	1 167 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 432 399	238 864 246
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	51 500 000	51 500 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 645 181	4 646 286
	Hyror lokaler	10 200	8 200
	Hyror garage moms	6 600	16 200
	Hyror garage	310 700	296 400
	Hyror förråd	18 200	19 950
		4 990 881	4 987 036
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyresrabatt	0	-1 000
	Gemensamhetslokal	0	1 750
	Gästlägenhet	16 500	10 250
	Öresutjämning	76	76
	Försäkringsersättning	175 831	12 050
	Övriga intäkter	104 798	41 344
		297 205	64 470

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 192	0
	Fastighetskötsel beställning	30 244	41 394
	Snöröjning/sandning	0	8 427
	Städning entreprenad	86 580	71 292
	Städning enligt beställning	28 467	8 875
	Mattvätt/Hyrmattor	0	13 500
	Hissbesiktning	7 780	7 668
	Gemensamma utrymmen	879	2 762
	Gård	2 738	4 532
	Serviceavtal	138 750	133 754
	Förbrukningsmateriel	2 043	4 498
	Störningsjour och larm	0	12 541
		354 672	309 242
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 188
	Lokaler	0	10 821
	Tvättstuga	8 564	20 192
	Sophantering/återvinning	0	10 106
	Installationer	0	10 862
	Elinstallationer	0	2 388
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 094	1 075
	Hiss	74 314	5 888
	Vattenskada	46 806	0
	Övrigt	0	756 818
		146 778	823 339
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	575 245	463 221
		575 245	463 221
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 076 695	1 595 802
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	91 846	112 211
	Värme	767 065	1 002 730
	Vatten	90 741	93 322
	Sophämtning/renhållning	73 760	78 856
		1 023 412	1 287 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 812	51 363
	Samfällighetsavgift	449 101	258 141
	Kabel-TV	232 940	186 331
		756 853	495 835
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 718	65 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 845 982	1 848 294

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	12 011	9 669
	Juridiska åtgärder	34 375	19 750
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	250	17 250
	Föreningskostnader	9 430	6 431
	Styrelseomkostnader	1 058	0
	Fritids och Trivselkostnader	387	0
	Förvaltningsarvode	87 694	207 520
	Administration	6 023	3 999
	Konsultarvode	59 035	31 910
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 400	5 420
		221 664	301 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 250	66 000
	Sociala kostnader	11 685	17 095
		76 935	83 095
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	2 068 364	354 730
		2 068 364	354 730
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 700 000	240 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	240 700 000	240 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 683 988	-4 329 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 068 364	-354 730
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 752 352	-4 683 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	233 947 648	236 016 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		126 000 000	126 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	126 000 000
		126 000 000	126 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	24 277	24 277	
	Nyanskaffningar	46 349	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	70 626	24 277	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-24 277	-24 277	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 277	-24 277	
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 349	0	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	
	Försäkring	0	17 623	
	Kabel-TV	0	46 588	
	Gåshaga hamnpromenad samfällighet	0	13 217	
	Stapelbäddens samfällighet	0	76 844	
	Serviceavtal	0	6 292	
	Telia	0	1 980	
		0	162 544	
Not 12	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Bundet eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Inbetalda insatser	189 450 000	0	189 450 000
	Fond för yttre underhåll	1 868 390	376 375	1 355 236
	S:a bundet eget kapital	191 318 390	376 375	190 805 236
	Ansamlad förlust			
	Balanserad vinst	48 378	-376 375	1 230 397
	Årets resultat	-1 239 365	-1 239 365	-668 866
	S:a ansamlad förlust	-1 190 987	-1 615 740	561 532
	S:a eget kapital	190 127 403	-1 239 365	191 366 768

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 355 236	1 452 183
	Reservering enligt stadgar	376 375	192 030
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 221	-288 977
	Vid årets slut	1 868 390	1 355 236

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,810 %	0	6 187 500	Avslutat
	Handelsbanken	3,300 %	4 562 500	4 562 500	2017-10-30
	Handelsbanken	3,030 %	5 500 000	5 500 000	2016-01-30
	Swedbank	5,080 %	4 000 000	4 000 000	2015-09-25
	Swedbank	1,318 %	4 000 000	4 000 000	2015-09-10
	Swedbank	1,318 %	4 000 000	5 000 000	2015-09-10
	Swedbank	1,017 %	12 500 000	12 500 000	2016-09-23
	Swedbank	1,121 %	4 580 000	4 580 000	Rörlig
	Swedbank	1,263 %	6 187 500	0	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		45 330 000	46 330 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			45 330 000	46 330 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 330 000 kr.

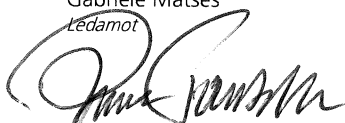
Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 713
	El	0	23 548
	Värme	0	142 910
	Sophämtning	0	888
	Extern revisor	0	18 500
	Arvoden	0	66 750
	Sociala avgifter	0	20 000
	Ränta	100 369	161 548
	Administration	0	239
	Förbrukningsmaterial	0	4 453
	Securitas	0	2 216
	Gård	0	537
	Förutbetalta avgifter och hyror	401 283	354 870
		501 652	801 172

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 26 / 3 2015



Gabriele Matses
Ledamot



Plurre Tornblad
Ledamot

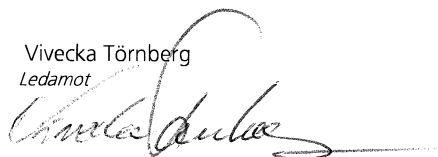


Olle Sahlin
Ledamot



Kjell Treslow
Ordförande

Vivecka Törnberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 3, org. nr 769605-3946

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gåshaga Pirar 3s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor