

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2015-06-26 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, GA1, andel 13% och Stapelbäddens Samfällighet, GA2, andel 25%. Samfälligheten förvaltar strandpromenad, andel 13% resp. garage, parker, parkeringsplatser, gatunät och gatubelysning 25 %.

Styrelsen

Björn Eklund	Ordförande
Ewa Ekdahl	Ledamot
Hillevi Gyllensvärd	Ledamot
Lars Hedberg	Ledamot
Peter Pohl	Ledamot
Marianne Callvik Ahrens	Suppleant
Yvonne Treslow	Suppleant
Marika Skärvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg

Ordinarie Extern

Familjeföretagens Revisionsbyrå

Valberedning

Bo Ferngren
Gabrielle Matses
Kjell Treslow
Mats Törnberg
Magnus Westher

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 7	2002	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Stockholm Exergi).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 6 flerbostadshus.

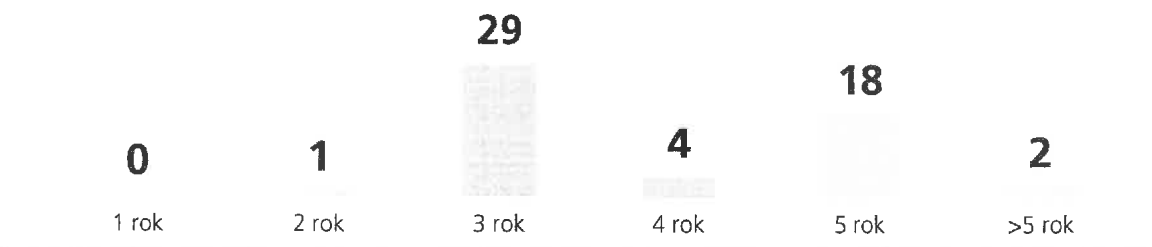
Värdeåret är 2002.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Kombinerad gemensamhetslokal
och övernattningslägenhet
Tvättstuga

Kommentar

Trossvägen 7

Trossvägen 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplning	2021	
Ommålning av portar	2021 - 2022	
Brandbesiktning	2020	Obligatorisk
Uppdatering Hissar	2019	Uppdatering av programvara i hissen Trossvägen 5
Besiktning av tak	2019	
Radonmätning	2019 - 2020	Klar i februari 2020
Energibesiktning	2019	Giltig i 10 år
Besiktning av hissar	2018 - 2019	
Uppdatering Hissar	2018 - 2019	Uppdatering av programvara i hissar på Trossvägen 7 respektive 9
Målning av takluckor	2017	
Omlackering resterande portar	2017	
Omlackering portar	2017	Utvändigt underhåll
Målning dörrar till soprum	2017	
Åtgärder enl. OVK-besiktning	2016 - 2017	
Stampsplning	2016	
Tvätt av vissa fasader	2016	
Statusbesiktning av yttertak	2015	
Takreparation takterrass	2015	
Målning av gula träpanelerna	2013 - 2014	Hälften 2013, resten 2014
Stampsplning	2011	Omfattar stammar och rör
OVK	2009	Obligatorisk ventilationskontroll
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Uppskjuten något pga corona

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

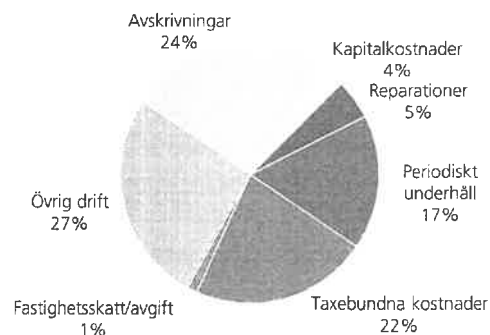
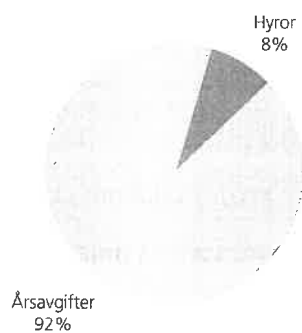
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 937 538	1 696 139
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 140 721	4 283 011
Finansiella intäkter	5 493	99
Minskning kortfristiga fordringar	30 236	329 285
Ökning av kortfristiga skulder	566 121	0
	4 742 571	4 612 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 414 203	3 688 356
Finansiella kostnader	231 439	305 193
Minskning av kortfristiga skulder	0	377 447
	4 645 641	4 370 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 034 468	1 937 538
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	96 930	241 399

*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 1 459 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

Föreningen har antagit en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.

Stamspolning genomfördes under hösten.

Då gjordes även ommålning av portarna. Detta arbete avslutas under våren 2022.

Rensning av cyklar skedde i cykelrummen. Fem cyklar togs bort.

Brandrond har genomförts i trapphus och källarlokalerna.

Frågan om laddplatser drivs av GA2.

Renovering har skett av en takterrass.

Inom ramen för GA1 har bryggorna vid hamnen upprustats.

Ett 30-tal medlemmar deltog i glöggmingel den 15 december.

Styrelsen har digitalt utsänt Medlemsinformation vid nio gånger. Informationen ligger även på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 300	6 300	6 300	6 457
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	155	158	171	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	48	48	35
Soliditet (%)	81	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 993	-1 204	-1 145	-549
Nettoomsättning (tkr)	4 138	4 141	4 122	4 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 401 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	189 450 000	0	0	189 450 000
Fond för yttre underhåll	3 014 542	463 179	-314 672	2 866 035
S:a bundet eget kapital	192 464 542	463 179	-314 672	192 316 035
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 690 888	-463 179	-889 367	-5 338 341
Årets resultat	-1 993 027	-1 993 027	1 204 039	-1 204 039
S:a ansamlad förlust	-8 683 915	-2 456 206	314 672	-6 542 381
S:a eget kapital	183 780 627	-1 993 027	0	185 773 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 993 027
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 227 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-463 179
summa balanserat resultat	-8 683 914

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

1 034 950
-7 648 964

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 137 975	4 140 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 746	142 246
Summa rörelseintäkter		4 140 721	4 283 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 075 991	-3 313 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 790	-248 016
Personalkostnader	Not 6	-117 421	-126 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 493 600	-1 493 600
Summa rörelsekostnader		-5 907 803	-5 181 956
RÖRELSERESULTAT		-1 767 082	-898 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 493	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 439	-305 193
Summa finansiella poster		-225 946	-305 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 993 027	-1 204 039
ÅRETS RESULTAT		-1 993 027	-1 204 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	223 492 447	224 986 047
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		223 492 447	224 986 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		223 495 947	224 989 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 219	5 437
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 259 513	1 183 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	20 873
Summa kortfristiga fordringar		1 271 732	1 210 220
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		857 700	852 518
Summa kassa och bank		857 700	852 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 129 432	2 062 738
SUMMA TILLGÅNGAR		225 625 379	227 052 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 014 542	2 866 035
Summa bundet eget kapital		192 464 542	192 316 035
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 690 888	-5 338 341
Årets resultat		-1 993 027	-1 204 039
Summa ansamlad förlust		-8 683 915	-6 542 381
SUMMA EGET KAPITAL		183 780 627	185 773 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	40 329 500
Summa långfristiga skulder		0	40 329 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	40 329 500	0
Leverantörsskulder		848 487	280 135
Skatteskulder		155 952	151 524
Övriga skulder		-4 854	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	515 666	517 471
Summa kortfristiga skulder		41 844 751	949 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 625 379	227 052 284

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	125 år	125 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	3 768 888	3 768 888
	Hyror parkering	600	0
	Hyror garage	309 500	315 933
	Hyror förråd	34 400	30 400
	Elintäkter laddstolpe	1 200	400
	Gästlägenhet	23 250	25 000
	Öresutjämning	137	144
		4 137 975	4 140 765

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	-943	141 026
	Övriga intäkter	3 689	1 220
		2 746	142 246

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 495	133 646
	Fastighetsskötsel beställning	48 978	27 332
	Snöröjning/sandning	25 703	0
	Städning entreprenad	109 665	111 840
	Städning enligt beställning	0	37 238
	Mattvätt/Hyrmattor	28 444	24 390
	Hissbesiktning	9 126	9 023
	Myndighetstillsyn	0	26 006
	Garage/parkering	0	315
	Gård	15 889	275
	Serviceavtal	143 668	145 541
	Förbrukningsmateriel	4 566	3 061
	Störningsjour och larm	11 400	10 920
	Brandskydd	1 470	2 800
		534 404	532 387
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	99 768	0
	Tvättstuga	33 317	102 332
	Entré/trapphus	0	2 058
	Lås	10 173	975
	VVS	95 738	30 349
	Elinstallationer	286	4 270
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 599	988
	Hiss	30 522	15 976
	Tak	12 500	0
	Vattenskada	0	229 396
		304 904	386 344
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	288 297
	Tvättstuga	0	26 375
	Entré/trapphus	105 090	0
	Balkonger/altaner	929 860	0
		1 034 950	314 672
	Taxebundna kostnader		
	El	127 565	99 199
	Värme	992 640	1 008 805
	Vatten	175 684	174 665
	Sophämtning/renhållning	74 330	48 673
		1 370 219	1 331 342
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	118 673	115 940
	Samfällighetsavgift	445 721	367 446
	Kabel-TV	188 334	188 092
		752 728	671 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 786	77 166
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 075 991	3 313 389

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	613
	Tele- och datakommunikation	34 262	20 740
	Revisionsarvode extern revisor	28 656	27 812
	Föreningskostnader	13 438	15 319
	Styrelseomkostnader	318	0
	Fritids- och trivselkostnader	947	1 108
	Förvaltningsarvode	111 253	104 564
	Administration	4 807	10 383
	Konsultarvode	19 124	61 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
		220 790	248 016

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	96 600
	Sociala kostnader	22 221	30 351
		117 421	126 951

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 493 600	1 493 600
		1 493 600	1 493 600

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-15 713 953	-14 220 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 493 600	-1 493 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 207 553	-15 713 953
	Planenligt restvärde vid årets slut	223 492 447	224 986 047
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
		158 000 000	158 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
		158 000 000	158 000 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 349	46 349
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 349	46 349
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 349	-46 349
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 349	-46 349
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 277	24 277
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 277	24 277
	Ackumulerade 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	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	100 976	98 170
	Klientmedel hos SBC	1 176 768	1 085 020
	Fordringar	720	720
	Fordringar kreditfakturor	-18 951	0
		1 259 513	1 183 910
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	VVS	0	20 873
		0	20 873

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 866 035	2 944 957
	Reservering enligt stadgar	463 179	376 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-314 672	-455 297
	Vid årets slut	3 014 542	2 866 035

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	0,450 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	5 500 000	2022-01-30
	Nordea	0,700 %	9 142 500	9 142 500	2022-10-19
	Nordea	0,450 %	4 187 000	4 187 000	2022-11-16
	Handelsbanken	0,430 %	14 500 000	14 500 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		40 329 500	40 329 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 329 500	0	
			0	40 329 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 329 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 500 000	51 500 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	95 200	96 600
	Sociala avgifter	29 911	30 351
	Ränta	35 006	38 643
	Avgifter och hyror	355 549	351 877
		515 666	517 471

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under året beräknas frågan om laddplatser få en lösning, som förutom GP3 även berör GP1 och GP2. Det sker genom samfällighetsföreningen GA2.
	Under 2022 sker den sista extradebiteringen av hamnbryggorna.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den 18/4 2022



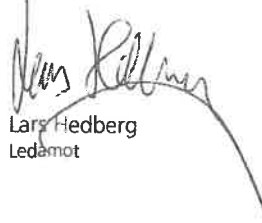
Björn Eklund
Ordförande



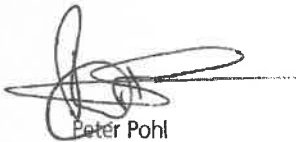
Ewa Ekdahl
Ledamot



Hillevi Gyllensvärd
Ledamot



Lars Hedberg
Ledamot



Peter Pohl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2022



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gåshaga pirar 3
Org.nr 769605-3946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gåshaga pirar 3 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gåshaga pirar 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2/5 2027.

FAMREV-Familjeföretagens Revisjonsbyrå AB



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor