

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 2

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 2017 och 2036.
- 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.

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 2001-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 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 GA1 och GA2. Föreningens andel är 25,8 procent. Samfälligheten GA1 förvaltar hamnpromenaden och GA2 förvaltar mark, körvägar, garage mm.

Styrelsen

Ulla Backlund	Ordförande
Johan Högberg	Ledamot
Patrik Mesterton	Ledamot
Jonny Nilsson	Ledamot

Karl Jacobsson	Suppleant
Christine Kristo Körlof	Suppleant
Karl Lindqvist	Suppleant
Birger Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------------	------------------	------

ValberedningDan Jonsson
Christer Månsson
Charlotte Nichols

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 6	2001	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Radiatorer i 2-rörssystem.

Byggnadsår och ytor

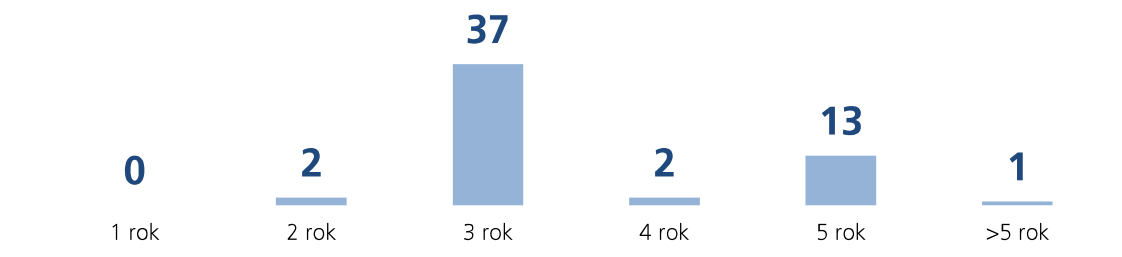
Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 968 m², varav 6 145 m² utgör boyta och 1 823 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Handel	63 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Enligt Underhållsplan	2017 - 2036

Planerat underhåll	År
Enligt underhållsplan	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetsskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Städning	Förenade Service AB
Dörrmattor	Carpeting i Sth AB
Hissar	Schindler Hiss AB
TV	Comhem
Fiber Bredband	Ownit
El	Ellevio (Fortum)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad
Pappersåtervinning	SUEZ Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC

Övrig information

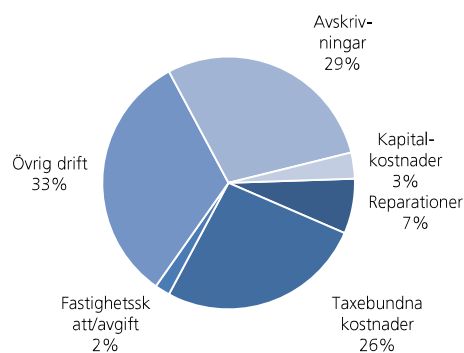
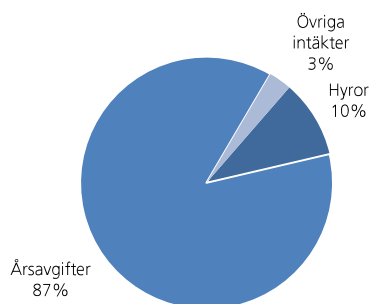
Digitalisering av föreningens avtal och övriga dokumentation kommer avslutas så fort spridningen av coronaviruset avtagit

Föreningen har tecknat sig för 20 st laddplatser i garaget för laddning av El- och hybridbilar. Beräknas klart under maj 2022

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 705 099	1 399 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 621 279	4 544 916
Finansiella intäkter	53	70
Minskning kortfristiga fordringar	0	108 675
Ökning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	531 644
	4 621 332	7 185 304
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 919 045	5 636 066
Finansiella kostnader	191 230	244 027
Ökning av kortfristiga fordringar	45 432	0
Minskning av kortfristiga skulder	539 055	0
	4 694 762	5 880 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 631 670	2 705 099
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-73 429	1 305 211

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen drabbades av en vattenskada på Trossvägen sommaren 2020, återställningen av slutade under 2021.
- Vattenskadorna på Slipvägen 9 från tidigare år beräknas vara återställda under 2022. Försening pga Covid 19.
- Arbetet med rensning av cykelförråden som påbörjades 2020 har avslutats under 2021.
- Digitaliseringen av föreningens avtal och övrig dokumentation beräknas avslutas så fort pandemin av avtagit.
- På grund av spridningen av coronavirus fanns möjlighet att även 2021 delta i årsstämman digitalt. Av samma anledning har föreningens planerade gemensamma aktiviteter skjutits upp och samtliga styrelsemöten under 2021 har skett helt digitalt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	655	655	655
Hyror/m ² hyresrättsyta	55	55	50	1 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 773	6 773	6 447	6 447
Elkostnad/m ² totalyta	36	26	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	127	120	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	31	46	44
Soliditet (%)	78	78	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 152	-2 998	-1 268	-1 876
Nettoomsättning (tkr)	4 503	4 493	4 498	4 494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 145 m² bostäder och 1 823 m² lokaler.

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	165 425 000	0	0	165 425 000
Fond för yttre underhåll	2 171 944	662 000	-979 238	2 489 182
S:a bundet eget kapital	167 596 944	662 000	-979 238	167 914 182
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-11 186 379	-662 000	-2 019 039	-8 505 341
Årets resultat	-1 152 112	-1 152 112	2 998 277	-2 998 277
S:a ansamlad förlust	-12 338 491	-1 814 112	979 238	-11 503 617
S:a eget kapital	155 258 453	-1 152 112	0	156 410 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 152 112
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 524 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-662 000
summa balanserat resultat	-12 338 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	35 803
att i ny räkning överförs	-12 302 688

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	4 502 858	4 492 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 421	52 410
Summa rörelseintäkter		4 621 279	4 544 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 445 950	-5 448 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 167	-125 036
Personalkostnader	Not 6	-253 928	-62 533
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 169	-1 663 169
Summa rörelsekostnader		-5 582 214	-7 299 235
RÖRELSERESULTAT		-960 935	-2 754 320
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 230	-244 027
Summa finansiella poster		-191 177	-243 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 152 112	-2 998 277
ÅRETS RESULTAT		-1 152 112	-2 998 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,15	195 236 954	196 900 123
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	195 236 954	196 900 123
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	195 240 454	196 903 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	35 778	16 254
Övriga fordringar Not 11	148 538	129 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12	278 732	271 876
Summa kortfristiga fordringar	463 048	417 616
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 631 670	2 705 099
Summa kassa och bank	2 631 670	2 705 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 094 718	3 122 715
SUMMA TILLGÅNGAR	198 335 172	200 026 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 425 000	165 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 171 944	2 489 182
Summa bundet eget kapital		167 596 944	167 914 182
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 186 379	-8 505 341
Årets resultat		-1 152 112	-2 998 277
Summa ansamlad förlust		-12 338 491	-11 503 617
SUMMA EGET KAPITAL		155 258 453	156 410 565
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	41 619 771	27 519 771
Summa långfristiga skulder		41 619 771	27 519 771
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	14 100 000
Leverantörsskulder		536 624	552 096
Skatteskulder		166 534	162 024
Övriga skulder		16 224	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	737 566	1 281 882
Summa kortfristiga skulder		1 456 948	16 096 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 335 172	200 026 338

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 ianspråktagande 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	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	4 026 111	4 026 111
	Hyror lokaler momspliktiga	97 516	97 325
	Hyror lokaler	2 400	2 400
	Hyror garage moms	1 500	6 000
	Hyror parkering	3 600	0
	Hyror garage	319 000	318 484
	Hyror förråd	34 773	23 400
	Elintäkter	2 963	1 200
	Gemensamhetslokal	12 000	13 200
	Överlåtelse/pantsättning	1 900	4 300
	Gästlägenhet	1 000	0
	Öresutjämning	94	85
		4 502 858	4 492 506

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	117 845	52 410
	Övriga intäkter	576	0
		118 421	52 410

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 339	85 922
	Fastighetsskötsel beställning	3 021	10 373
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 695	0
	Snöröjning/sandning	13 100	0
	Städning entreprenad	151 763	94 586
	Städning enligt beställning	0	44 411
	Mattvätt/Hyrmattor	26 012	26 062
	Hissbesiktning	1 576	10 199
	Gemensamma utrymmen	2 289	0
	Gård	8 116	21 268
	Serviceavtal	27 098	13 270
	Förbrukningsmateriel	4 040	2 831
		351 048	308 921
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 167
	Brf Lägenheter	14 676	0
	Gemensamma utrymmen	0	-9 834
	Tvättstuga	7 505	6 698
	Lås	2 096	299
	VVS	17 350	12 348
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 852
	Ventilation	0	36 552
	Elinstallationer	0	80 248
	Hiss	157 290	127 193
	Fasad	46 528	0
	Fönster	32 636	0
	Balkonger/altaner	9 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	42 901
	Vattenskada	116 301	1 350 648
		404 256	1 685 071
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	35 803	0
	Hiss	0	610 029
	Balkonger/altaner	0	369 210
		35 803	979 238
	Taxebundna kostnader		
	El	283 133	210 364
	Värme	1 010 384	1 015 149
	Vatten	89 618	122 869
	Sophämtning/renhållning	126 880	52 746
		1 510 015	1 401 128
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 675	123 380
	Självrisk	0	23 200
	Samfällighetsavgift	696 750	651 997
	Kabel-TV	99 149	74 134
	Bredband	114 868	96 459
		1 036 442	969 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 385	104 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 445 950	5 448 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	1 838
	Tele- och datakommunikation	27 898	24 537
	Juridiska åtgärder	8 577	437
	Inkassering avgift/hyra	863	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 445	21 083
	Föreningskostnader	28 953	6 687
	Styrelseomkostnader	379	0
	Fritids- och trivselkostnader	258	755
	Studieverksamhet	0	4 990
	Förvaltningsarvode	52 954	44 121
	Förvaltningsarvoden övriga	1 821	3 982
	Administration	4 832	6 602
	Korttidsinventarier	0	4 015
	Konsultarvode	57 816	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		219 167	125 036
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	213 663	55 718
	Sociala kostnader	40 265	6 815
		253 928	62 533
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 647 012	1 647 012
	Förbättringar	16 157	16 157
		1 663 169	1 663 169

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 252 802	214 252 802
	Utgående anskaffningsvärde	214 252 802	214 252 802
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 352 679	-15 689 509
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 663 169	-1 663 169
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 015 848	-17 352 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	195 236 954	196 900 123
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 390 000	49 390 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 649 000	95 649 000
	Taxeringsvärde mark	57 765 000	57 765 000
		153 414 000	153 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 600 000	150 600 000
	Lokaler	2 814 000	2 814 000
		153 414 000	153 414 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 473	64 473
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	64 473	64 473
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 473	-64 473
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-64 473	-64 473
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	137 642	104 160
	Momsavräkning	10 896	25 326
		148 538	129 486
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	122 091	114 575
	Kabel-TV	24 956	24 786
	Samfällighetsavgift	93 294	93 294
	Kabel-tv / Bredband	19 211	18 810
	Bostadsrätterna ek förening	6 180	6 120
	Förvaltningsarvode	0	14 291
	Snöröjning	13 000	0
		278 732	271 876
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 489 182	1 827 182
	Reservering enligt stadgar	662 000	662 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-979 238	0
	Vid årets slut	2 171 944	2 489 182

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,418 %	14 100 000	14 100 000	Rörligt
Swedbank	0,383 %	14 019 771	14 019 771	Rörligt
Swedbank	0,418 %	13 500 000	13 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 619 771	41 619 771	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 100 000	
		41 619 771	27 519 771	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 619 771 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	55 104	23 983
Värme	155 027	118 175
Arvoden	106 000	106 000
Sociala avgifter	20 000	32 000
Ränta	26 677	26 576
Avgifter och hyror	374 758	353 766
Vattenskada	0	621 382
	737 566	1 281 882

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat sig för 20 st laddplatser i garaget för laddning av el- och hybridbilar.

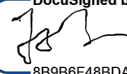
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Åkersberga den / 2022

DocuSigned by:

B5C4DA0ED35D4B5...
Ulla Backlund
Ordförande

DocuSigned by:

8B9B6F488DA942F...
Johan Hogberg
Ledamot

DocuSigned by:

1A728BC6489B486...
Patrik Mesterton
Ledamot

DocuSigned by:

B7892225A6214BF...
Jonny Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

DocuSigned by:

F59FBAF08B9249B...
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 2, org. nr 769605-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 2 för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 upp- lyser, 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

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 2 för år 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 överträdelser 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 bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

 E59FBAE08B9249B...
 Benjamin Henriksson
 Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	4 026 000	4 026 111	4 026 000
Hyror lokaler momspliktiga	97 000	97 516	97 000
Hyror lokaler	2 000	2 400	2 000
Hyror garage moms	0	1 500	6 000
Hyror parkering	3 000	3 600	0
Hyror garage	321 000	319 000	311 000
Hyror förråd	33 000	34 773	23 000
Elintäkter	10 000	2 963	10 000
Gemensamhetslokal	9 000	12 000	9 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 900	0
Gästlägenhet	0	1 000	0
Öresutjämning	0	94	0
Fakturerade kostnader	0	117 845	17 000
Övriga intäkter	0	576	0
	4 501 000	4 621 279	4 501 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-90 000	-86 339	-87 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-3 021	-13 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	-27 695	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-13 100	0
Städning entreprenad	-99 000	-151 763	-97 000
Städning enligt beställning	-37 000	0	-23 000
Mattvätt/Hyrmattor	-28 000	-26 012	-27 000
Hissbesiktning	-11 000	-1 576	-11 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 289	0
Gård	-8 000	-8 116	0
Serviceavtal	-14 000	-27 098	-30 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 040	-5 000
	-365 000	-351 048	-313 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-486 000	-1	-50 000
Brf Lägenheter	0	-14 676	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-85 000
Tvättstuga	0	-7 505	0
Lås	0	-2 096	0
VVS	0	-17 350	0
Hiss	0	-157 290	-150 000
Fasad	0	-46 528	0
Fönster	0	-32 635	0
Balkonger/altaner	0	-9 875	0
Vattenskada	0	-116 301	-100 000
	-486 000	-404 256	-385 000

Periodiskt underhåll

Ventilation	0	-35 803	-30 000
Hiss	-400 000	0	0
	-400 000	-35 803	-30 000

Taxebundna kostnader

El	-219 000	-283 133	-205 000
Värme	-1 057 000	-1 010 384	-998 000
Vatten	-123 000	-89 618	-107 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-126 880	-50 000
	-1 454 000	-1 510 015	-1 360 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-129 000	-125 675	-125 000
Samfällighetsavgift	-675 000	-696 750	-675 000
Kabel-TV	-99 000	-99 149	-103 000
Bredband	-115 000	-114 868	-120 000
	-1 018 000	-1 036 442	-1 023 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 000	-108 385	-104 000
	-105 000	-108 385	-104 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 250	-2 000
Tele- och datakommunikation	-26 000	-27 898	-24 000
Juridiska åtgärder	0	-8 577	0
Inkassering avgift/hyra	0	-863	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-27 445	-22 000
Föreningskostnader	-7 000	-28 953	-58 000
Styrelseomkostnader	0	-379	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-258	0
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-52 954	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-1 821	-4 000
Administration	-6 000	-4 832	-8 000
Konsultarvode	0	-57 816	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 120	-6 000
	-127 000	-219 167	-184 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-189 000	-190 014	-189 000
Övriga arvoden	-57 000	-23 649	-23 000
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-40 265	-63 000
	-309 000	-253 928	-275 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 648 000	-1 647 012	-1 648 000
Förbättringar	-17 000	-16 157	-17 000
Installationer	-22 000	0	0
	-1 687 000	-1 663 169	-1 665 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 951 000	-5 582 214	-5 339 000
RÖRELSERESULTAT	-1 450 000	-960 935	-838 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-225 000	-190 900	-250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-330	0
	-225 000	-191 177	-250 000
RESULTAT	-1 675 000	-1 152 112	-1 088 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se