



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 1



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1

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 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1999-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-09 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 Stapelbäddens Samfällighetsförening, 47,7%, och Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening 23,3%.

Styrelsen

Ewa Lönnborg	Ordförande
Carina Bjerner	Ledamot
Stephan Bruns	Ledamot
Charlotta George	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Björn Ståhl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Stefan Grip
Ulla Nylander
Johan Stensfeldt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Digital.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 5	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

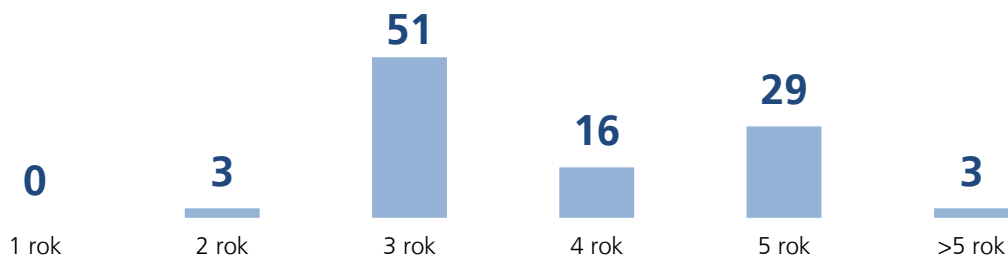
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 12 flerbostadshus och 4 parhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 619 m², varav 12 037 m² utgör boyta och 1 582 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Swap AB	105 m ²	20240930
Anders Paulsen AB	105 m ²	20240201
Klockare Fastighetsmäklari	51 m ²	20191231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2022	
Omläggning tak	2021	Hamnvägen13
Byte av torktumlare	2021	
Centralfläktar	2021 - 2023	Bytt ett antal motorer till centralfläktar
Stamspolning	2021 - 2022	Ledningar och lägenheter, genomfört
Service hissar	2020 - 2023	Större översyn för ökad säkerhet. Byte av några hiss motorer.
Löpande fastighetsunderhåll	2020 - 2023	Målning av entrédörrar i plåt, renovering av vädringsfönster i trapphus.
Stödmur vid Garage	2020	Reparerats
Värmeundercentralen	2020 - 2023	Löpande översyn av injustering av värmesystem
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2022	Fortsatt underhåll samt byten av en del ventiler i trapphus.
Omläggning tak	2022	löpande under åren framöver
Trapphus / Entréer.	2022	Lackning av fönster.
Fasader målning	2023	Målning av träfasader.
Entréer	2023	Lackning av entré partier.
Fasader tvättning	2023	Tvättning av ytskikt (puts).
Skärmtak över Entréer	2023	Översyn / Lackning.

Förvaltning

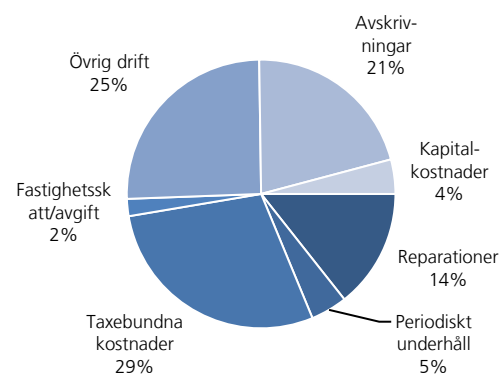
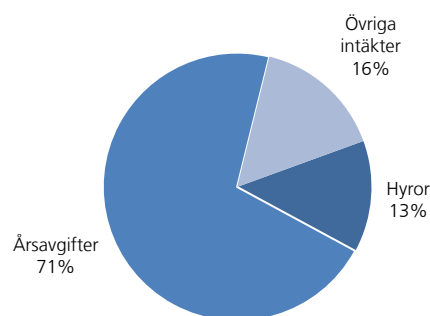
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Förenade Service AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel TV	Teliasonera Sverige AB och Com Hem AB
Fiber	Teliasonera Sverige AB
Telefoni IP	Teliasonera Sverige AB
El	Ellevio AB
Mätvärdeshantering	Megacon AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	SUEZ Recycling AB
Fastighetsförvaltning	BK Kraft AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 432 844	2 598 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 745 607	8 769 824
Finansiella intäkter	712	10 488
Minskning långa fordringar	0	5 000
Minskning kortfristiga fordringar	443 032	0
Ökning av kortfristiga skulder	403 070	0
	9 592 422	8 785 312
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 872 135	5 434 165
Finansiella kostnader	435 097	610 558
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	242 975
Minskning av kortfristiga skulder	0	663 493
	8 307 233	6 951 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 718 033	4 432 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 285 189	1 834 121

*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

OMLÄGGNING AV LÅN

Vid halvårsskiftet 2021 förlängdes ett lån om 21.900.000 kr med två år och fast ränta på 0.44% per år.

GA 1

Föreningen har till GA 1 betalat 1 170 000 kr för renoveringen av trädäck på Hamnpromenaden. 585 000 kr under andra halvan av år 2021 och 585 000 kr under första halvan av år 2022. Nu är arbetet med trädäcket till fullo betalt.

GA 2

Föreningen har till GA 2 under verksamhetsåret förutom de sedvanliga kvartalsvisa medlemsavgifterna betalt ca 130 000 kr för att GA 2 skulle uppnå ett nollat eget kapital vilket var ett krav från Naturvårdverket för att kunna ansöka och erhålla bidrag för installation av laddboxar i garagen.

TAK

Under sommaren 2021 skedde omläggning av taket på Hamnv 13. Under våren fick takvåningen i samband med två kraftiga regnfall i maj månad vatteninträngning. Då vatteninträngning tidigare skett i takvåningen för ett antal år sedan och då lagades yttertaket endast på utsatta ställen beslutade styrelsen att lägga om hela taket denna gång. Vissa reparationsåtgärder utfördes även i takvåningen av föreningen.

Under september månad genomfördes en sk statusbesiktning av föreningens samtliga tak, dvs både på flerbostadshusen och på parhusen. Uppdraget som endast var okulärt omfattade en beskrivning av nuläget, förslag på underhållsåtgärder för framtida renovering och planerat underhåll samt en prioriterad lista på tak för tak i tid för omläggning. Våra tak, med sitt läge nära vatten och med mer eller mindre kontinuerlig från - eller pålandsvind, utsätts för ett snabbare förslitningsförlopp jämfört med tak av den typ som finns här belägna inne i en samhällskärna.

Vid denna utförda takbesiktningen framkom bl a att yttertaket dvs inbrädningen, på Södra Hamnpromenaden 2 hade fuktskador som borde undersökas närmare. Det fanns även förekomst av påväxt på råsponten. Under november månad genomfördes följande utredningsmetoder för undersökning av fuktskador på taket: okulär besiktning av takvåning, vind (paralleltak) och yttertak, fuktkvotsmätning, loggning av temperatur och luftfuktighet, täthetsprovning med Blowerdoor. Utredningen fann att vissa delar av taket borde läggas om.

STAMSPOLNING

Under hösten har samtliga lägenheter stamspolats

RÖR OCH AVLOPP

Under verksamhetsåret har ett antal rörläckage uppstått. Den vanligaste orsaken är att i kopplingen mellan två rör uppstår läckage. Vanligt är att den ena anslutning är av plast och den andra av koppar och där har plastkopplingen genom dessa 21 - 22 år förslitits. Föreningen har över ett hundra sådana kopplingar.

CENTRALVENTILATION

Under verksamhetsåret har tre motorer till centralfläkt i byggnad gått sönder alternativt brunnit. Tidigare år har tre motorer bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	516	465	466
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 941	1 938	1 915	1 531
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 719	6 719	6 719	6 734
Elkostnad/m ² totalyta	66	30	65	67
Värmekostnad/m ² totalyta	116	69	130	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	19	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	45	64	72
Soliditet (%)	76	76	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 783	502	-3 904	-1 309
Nettoomsättning (tkr)	8 686	8 765	8 910	8 826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 037 m² bostäder och 1 582 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	258 135 000	0	0	258 135 000
Upplåtelseavgifter	9 193 650	0	0	9 193 650
Fond för yttre underhåll	1 432 555	939 288	-206 733	700 000
S:a bundet eget kapital	268 761 205	939 288	-206 733	268 028 650
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 017 710	-939 288	708 329	-2 786 751
Årets resultat	-1 783 349	-1 783 349	-501 596	501 596
S:a ansamlad förlust	-4 801 059	-2 722 637	206 733	-2 285 155
S:a eget kapital	263 960 146	-1 783 349	0	265 743 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 783 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 078 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-939 288
summa balanserat resultat	-4 801 059

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	458 526
att i ny räkning överförs	-4 342 533

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	8 686 016	8 764 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 591	4 882
Summa rörelseintäkter		8 745 607	8 769 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 253 944	-4 441 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 788	-806 881
Personalkostnader	Not 6	-223 404	-185 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 222 435	-2 233 993
Summa rörelsekostnader		-10 094 571	-7 668 159
RÖRELSERESULTAT		-1 348 963	1 101 666
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		712	10 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 097	-610 558
Summa finansiella poster		-434 385	-600 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 783 349	501 596
ÅRETS RESULTAT		-1 783 349	501 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	340 943 125	343 138 861
Inventarier	Not 9	0	26 700
Summa materiella anläggningstillgångar		340 943 125	343 165 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		340 948 125	343 170 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 762	89 115
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 433 698	4 208 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 386	460 286
Summa kortfristiga fordringar		5 541 846	4 758 296
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		313 632	255 025
Summa kassa och bank		313 632	255 025
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 855 478	5 013 321
SUMMA TILLGÅNGAR		346 803 603	348 183 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 328 650	267 328 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 432 555	700 000
Summa bundet eget kapital		268 761 205	268 028 650
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 017 710	-2 786 751
Årets resultat		-1 783 349	501 596
Summa ansamlad förlust		-4 801 059	-2 285 155
SUMMA EGET KAPITAL		263 960 146	265 743 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 900 000	58 978 832
Summa långfristiga skulder		21 900 000	58 978 832
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	58 978 832	21 900 000
Leverantörsskulder		889 723	580 833
Skatteskulder		20 876	20 876
Övriga skulder		60 648	17 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	993 378	941 907
Summa kortfristiga skulder		60 943 457	23 461 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 803 603	348 183 881

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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
Fastighetsförbättringar	125 år	125 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 206 203	6 206 203
Hyror lokaler momspliktiga	508 533	507 855
Hyror parkering	9 800	0
Hyror garage	600 133	605 080
Hyror förråd	57 674	59 963
Kabel-TV intäkter	265 428	265 428
Varmvattenintäkter	121 731	128 518
Vatten-/värmeintäkter	796 661	0
Elintäkter	5 800	183 899
Elintäkter moms	318 719	229 525
Elintäkter laddstolpe	700	0
Värmeintäkter	-228 330	554 464
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	4 730
Gästlägenhet	18 200	19 250
Öresutjämning	4	28
	8 686 016	8 764 943

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	59 591	4 882
		59 591	4 882
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 581	168 344
	Fastighetsskötsel beställning	61 296	75 335
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 935	0
	Snöröjning/sandning	77 830	0
	Städning entreprenad	223 921	223 921
	Städning enligt beställning	28 075	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 081	106 181
	Hissbesiktning	26 342	19 122
	Gemensamma utrymmen	4 612	2 670
	Gård	9 189	0
	Serviceavtal	95 138	70 663
	Förbrukningsmateriel	1 214	8 671
	Brandskydd	3 840	0
		709 054	674 907
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 196	43 993
	Tvättstuga	6 568	2 220
	Sophantering/återvinning	2 055	532
	Entré/trapphus	1 534	16 515
	Lås	1 195	33 912
	VVS	194 580	25 938
	Värmeanläggning/undercentral	81 117	10 676
	Ventilation	171 828	83 190
	Elinstallationer	6 259	36 526
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 323	3 235
	Hiss	287 721	368 400
	Fasad	9 587	13 228
	Fönster	1 587	0
	Balkonger/altaner	649 637	5 239
	Garage/parkering	0	1 071
	Skador/klotter/skadegörelse	564	13 239
	Vattenskada	90 041	53 630
		1 516 792	711 545
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	36 282	0
	Hiss	52 962	206 733
	Tak	256 782	0
	Balkonger/altaner	112 500	0
		458 526	206 733
	Taxebundna kostnader		
	El	902 367	404 495
	Värme	1 583 191	944 903
	Vatten	377 687	252 937
	Sophämtning/renhållning	147 320	102 377
		3 010 566	1 704 712

Fortsättning Not 4		
	Övriga driftkostnader	
Försäkring	207 259	202 218
Självrisk	0	45 450
Samfällighetsavgift	822 850	650 271
Kabel-TV	31 802	31 267
Bredband	279 318	0
	1 341 229	929 206
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	217 778
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 441 821
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	
	2021	2020
Kreditupplysning	2 814	4 589
Tele- och datakommunikation	30 364	307 638
Juridiska åtgärder	14 785	98 927
Inkassering avgift/hyra	8 197	4 500
Hysesförluster	0	2 801
Övriga förluster	365	0
Revisionsarvode extern revisor	23 033	62 026
Föreningskostnader	42 362	34 921
Styrelseomkostnader	1 952	1 660
Fritids- och trivselkostnader	22 458	1 764
Förvaltningsarvode	134 187	129 942
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 864
Administration	14 532	4 640
Korttidsinventarier	1 302	0
Konsultarvode	89 877	108 819
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 560	16 790
Övriga driftkostnader	0	25 000
	394 788	806 881
Not 6	PERSONALKOSTNADER	
	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	180 000	150 000
Sociala kostnader	43 404	35 463
	223 404	185 463
Not 7	AVSKRIVNINGAR	
	2021	2020
Byggnad	2 050 568	2 043 575
Förbättringar	145 168	145 168
Inventarier	26 700	45 250
	2 222 435	2 233 993

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	368 446 467	368 446 467
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	368 446 467	368 446 467
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 432 356	-16 243 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 195 736	-2 188 743
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 628 092	-18 432 356
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 875 250	-6 875 250
	Utgående nedskrivning	-6 875 250	-6 875 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	340 943 125	343 138 861
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 285 000	78 285 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	188 406 000	188 406 000
	Taxeringsvärde mark	124 690 000	124 690 000
		313 096 000	313 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	306 200 000	306 200 000
	Lokaler	6 896 000	6 896 000
		313 096 000	313 096 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 984 963	1 984 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 984 963	1 984 963
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 958 263	-1 913 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 700	-45 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 984 963	-1 958 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	26 700
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	3 278	695		
	Skattefordran	1 397	0		
	Klientmedel hos SBC	4 354 190	4 177 819		
	Fordringar	24 622	30 381		
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0		
		5 433 698	4 208 895		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Vatten	0	56 973		
	Uppvärmning	0	251 829		
	El	58 386	151 484		
		58 386	460 286		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	700 000	700 000		
	Reservering enligt stadgar	939 288	700 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-206 733	-700 000		
	Vid årets slut	1 432 555	700 000		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SEB	0,630 %	21 225 000	21 225 000	2022-06-28
	SEB	0,840 %	7 753 832	7 753 832	2022-04-28
	Handelsbanken	0,440 %	21 900 000	21 900 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,470 %	30 000 000	30 000 000	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		80 878 832	80 878 832	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 978 832	-21 900 000	
			21 900 000	58 978 832	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 878 832 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	94 000 000	94 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	180 000	150 000
	Sociala avgifter	56 556	47 130
	Ränta	11 960	11 960
	Avgifter och hyror	744 862	732 817
		993 378	941 907

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen ser över den apparatur för IDM som installerades för nästan 20 år sedan. Styrelsen inhämtar offerter på trådlösa system till vilket man även kan ansluta andra funktioner på sikt, såsom exv värmeslingor i stuprör med trådlös av- och på funktion.

För att förhindra fukt och/eller vattenskador kommer under sommaren samtliga skador på yttertakens tätskiktsmattor som kan ge fuktgenomslag att åtgärdas. Av samma orsak kommer parhusens plåttak att åtgärdas där falsar är dåligt tillslagna samt där övergång mellan fasad och plåtskoning är bristfällig.

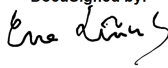
Föreningen har lånat ut 868 225 kr till GA 2 för att installera laddboxar. Av detta belopp beräknas max 50% återbetalas i samband att bidraget från Naturvårdsverket erhålls. Resterande del av lånet kommer att succesivt återbetalas under en period på 4 - 5 år genom den särskilda månatliga avgift som den som hyr en laddplats har att betala.


FÖRVALTARBYTE

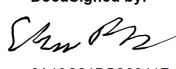
Under våren har förvaltaravtal tecknats att gälla fr o m 2022-04-01 med Storholmen förvaltning. Storholmen kommer att ha både ekonomisk förvaltning och teknisk-/drifts förvaltning. Tidigare ekonomisk förvaltare, SBC, har sagts upp liksom tidigare teknisk-/drifts förvaltning; BK Kraft AB.

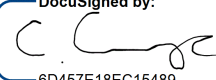
Styrelsens underskrifter

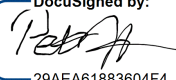
Lidingö den / 2022

DocuSigned by:

BFF2352F326F465...
Ewa Lönnborg
Ordförande

DocuSigned by:

9CAA4DE2BE10422...
Carina Bjerner
Ledamot

DocuSigned by:

6A10C21D5C0341F...
Stephan Bruns
Ledamot

DocuSigned by:

6D457E18EC15489...
Charlotta George
Ledamot

DocuSigned by:

29AEA61883604F4...
Peter Nystrom
Ledamot

DocuSigned by:

8D02C66373FC493...
Björn Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

DocuSigned by:

E59FBAE08B9249B...
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 1, org. nr 769604-8201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 1 för år 2021. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 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 revisionsmed 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. Risker 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 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 30 maj 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

Benjamin Henriksson

E59FBAE08B9249B...

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

www.sbc.se