



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cisternen 1	2003	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret fullvärdesförsäkring. VOLANTE/Lloyds ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2005 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 8 833 kvm och 1 lokal om 1860 kvm. Byggnadernas totalyta är 10693 kvm.

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 6 radhus med bostadsrätt

### Styrelsens sammansättning

Birgitta Wiklander	Ordförande
Johan Fahlström	Styrelseledamot
Lars Anders Bertil Celsing	Styrelseledamot
Mats Michael Sjöblom	Styrelseledamot
Kristoffer Weiland	Suppleant

## Valberedning

Bo Eliasson sammankallande  
Hans Halldén  
Olof Sköld  
Lena Virding  
Hans Persson

## Firmateckning

Två ledamöter i förening

## Revisorer

KPMG AB Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-18. Stadgeändringar, anpassning till nya lagkrav.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Astrour uppdaterade
  - Utbyte av tekniska låscylinrar
  - Omfattande renovering av fönsterkarmar
  - Renovering av fasad på ett av radhusen
  - Uppdatering av telefonsystem i hissarna
  - Byte av en shunt i fjärrvärmesystemet
  - Införskaffat en robotgräsklippare
  - Start av renovering av fläktar i radhusen
  - Start och pågående reparation av skikts-skada på en terrass
  - Startat åtgärdande/pågående åtgärdande av 3 st vattenskador
  - Start gällande förstärkning av skalskyddet på garaget

## Planerade underhåll

- 2024**
- Slutförande av renoveringen av fönsterkarmarna
  - Färdigställande av terrassreparationen
  - Färdigställande av renoveringsarbetet med fläktarna i radhusen
  - Färdigställande av det förstärkta skalskyddet till garaget
  - Färdigställande av åtgärdandet av vattenskadorna (3 st)

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Snöröjning	Bjurvéns Mark och Trädgård AB
Hissar	Sthlm Hiss-service
TV, Bredband, telefoni	Tele 2
El	Ellevio, Fortum
Värme	Sthlm Exergi
Vatten	Lidingö stad
Sophämtning	Lidingö stad, PreZero
Ekonomisk förvaltning, Lägenhetsförteckning	SBC
Städ	Förenade städ i Skåne
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Styrelse ansvarsförsäkring	VOLANTE/Lloyds

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar gång - och cykelväg samt rekreationsområde (hamnpirar, bro och ö med sandstrand). Föreningen är också delägare i samfälligheten Cisternen GA1 och förvaltar tillsammans med brf Gåshaga Pirar 5 infartsväg och närliggande lekplats.

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad, och aktuell utifrån de förhållanden som är kända av styrelsen

Nya Stadgar antogs på ordinarie stämma 2023-06-01.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Låneskulden var oförändrad jämfört med förgående årsskifte och uppgick till 53 506 500 kr. Vår ambition att amortera 1 % av låneskulden kunde inte genomföras pga. höga oförutsedda kostnader för fönsterrenovering.

Den 1 juli höjdes avgifterna med knappt 8%, och vid årskiftet 2023/24 höjdes avgifterna med ca 10% för lägenheterna, medan för radhusen blev höjningen lägre, då de faktureras enskilt för värme och vatten.

Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader, rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader är kostnader som kan härledas till föreningens drift, som reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköp av material och styrelsearvoden mm. Kapitalkostnader är räntor och amorteringar på föreningens lån. Slitagekostnader är kommande underhållskostnader. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Styrelsen noterar att årets resultat är negativt och har därför i samband med planering inför kommande verksamhetsår och budget höjt avgifterna med ca 10% för att ha en framtida balans i föreningens ekonomi.

### **Förändringar i avtal**

Arbetet med att hitta och sluta ett nytt fördelaktigt elavtal för föreningen påbörjades 2023. (Avtalet slöts tidigt 2024). Valet föll på Fortum men med en ny typ av avtalsstruktur.

### **Övriga uppgifter**

#### Utemiljö

En robotgräsklippare har installerats för klippning av gräsmattorna på Skepparkrokens norra sida.

Föreningen liksom Lidingö Stad har tagit bort havtornsbuskarna i de angränsande planteringarna vid garagedfarten för att undvika framtida skador på asfalten.

#### Övrigt

Tillsammans med brf Gåshaga Pirar 5 har renovering av sandlådan, inkl sandbyte utförts på lekplatsen Cisternvägen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 755 890	5 558 505	5 463 921	5 413 450
Resultat efter fin. poster	-3 522 193	-2 409 117	-2 711 456	-2 734 176
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	4 029 635	3 227 874	3 581 233	4 101 457
Taxeringsvärde	325 746 000	325 746 000	242 400 000	242 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 058	6 058	6 148	6 153
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 004	6 058	6 148	6 153
Sparande per kvm totalyta, kr	612	49	88	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	28	24	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	117	122	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	22	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	167	168	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,98	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Styrelsen noterar att årets resultat är negativt och har därför i samband med planering inför kommande verksamhetsår höjt avgifterna för att ha balans i föreningens ekonomi. Om det blir nödvändigt kommer styrelsen att höja avgifterna för att säkra föreningens fortlevnad.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	275 175 000	-	-	275 175 000
Fond, yttre underhåll	3 227 874	-	299 523	3 577 397
Balanserat resultat	-8 016 820	-2 409 117	-299 523	-10 725 460
Årets resultat	-2 409 117	2 409 117	-3 522 193	-3 522 193
<b>Eget kapital</b>	<b>268 026 937</b>	<b>0</b>	<b>-3 522 193</b>	<b>264 504 744</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 200 460
Årets resultat	-3 522 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
<b>Totalt</b>	<b>-14 247 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	343 181
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 904 472</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 755 890	5 559 705
Övriga rörelseintäkter	3	70 950	54 244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 826 840</b>	<b>5 613 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 057 723	-4 256 077
Övriga externa kostnader	9	-327 008	-235 501
Personalkostnader	10	-169 904	-225 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 682 792	-2 682 790
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 237 426</b>	<b>-7 399 467</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 410 586</b>	<b>-1 785 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 571	6 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 136 177	-630 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 111 606</b>	<b>-623 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 522 193</b>	<b>-2 409 117</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 522 193</b>	<b>-2 409 117</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 15, 17	316 582 928	319 265 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>316 582 928</b>	<b>319 265 720</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>316 582 928</b>	<b>319 265 720</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 971	71 827
Övriga fordringar	13	3 498 056	3 011 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 916	83 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 610 943</b>	<b>3 166 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		16 644	955 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 644</b>	<b>955 524</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 627 588</b>	<b>4 122 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 210 516</b>	<b>323 388 026</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 175 000	275 175 000
Fond för yttre underhåll		3 577 397	3 277 874
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 752 397</b>	<b>278 452 874</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 725 460	-8 016 820
Årets resultat		-3 522 193	-2 409 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 247 653</b>	<b>-10 425 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>264 504 744</b>	<b>268 026 937</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		53 506 500	53 506 500
Leverantörsskulder		380 060	313 205
Skatteskulder		301 804	288 854
Övriga kortfristiga skulder		14 339	14 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 503 069	1 238 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 705 772</b>	<b>55 361 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 210 516</b>	<b>323 388 026</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 410 586</b>	<b>-1 785 518</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 682 792	2 682 790
	<b>1 272 206</b>	<b>897 272</b>
Erhållen ränta	24 571	6 963
Erlagd ränta	-1 950 452	-441 899
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-653 676</b>	<b>462 337</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 329	-34 593
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 957	-85 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-487 390</b>	<b>341 768</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-799 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-799 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-487 390</b>	<b>-457 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 826 203</b>	<b>4 283 686</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 338 814</b>	<b>3 826 203</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 20,21 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 961 492	4 801 491
Hysesintäkter lokaler	36 267	43 622
Hysesintäkter garage	569 866	609 490
Hysesintäkter p-plats	3 600	5 000
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Elintäkter laddstolpe	87 540	37 600
Övernattnings-/gästlägenhet	70 750	47 000
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	239	0
Pantsättningsavgift	6 783	5 796
Överlåtelseavgift	10 294	1 208
Öres- och kronutjämning	-1	98
<b>Summa</b>	<b>6 755 890</b>	<b>5 559 705</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	11 738
Övriga erhållna bidrag	0	29 807
Övriga intäkter	70 950	12 700
<b>Summa</b>	<b>70 950</b>	<b>54 244</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	157 316	111 921
Fastighetsskötsel utöver avtal	49 797	23 638
Fastighetsskötsel gård enl avtal	133 706	146 736
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 686	23 162
Larm och bevakning	0	16 500
Städning enligt avtal	135 326	115 500
Städning utöver avtal	0	15 063
Hissbesiktning	10 106	8 149
Brandskydd	22 057	18 181
Gårdkostnader	19 015	30 079
Gemensamma utrymmen	0	17 444
Sophantering	0	1 013
Snöröjning/sandning	148 832	31 400
Serviceavtal	23 167	59 628
Mattvätt/Hyrmattor	23 543	21 450
Fordon	10 506	0
Förbrukningsmaterial	4 861	3 109
<b>Summa</b>	<b>785 918</b>	<b>642 972</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 608	0
Tvättstuga	759	0
Trapphus/port/entr	15 272	7 048
Sophantering/återvinning	0	819
Dörrar och lås/porttele	54 780	55 823
VVS	72 196	19 532
Värmeanläggning/undercentral	0	20 938
Ventilation	13 403	506
Elinstallationer	93 331	253 839
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 669
Hissar	153 849	76 054
Fasader	0	1 519
Fönster	957 375	127 538
Balkonger/altaner	58 819	159 833
Mark/gård/utemiljö	15 625	0
Garage/parkering	4 585	0
Skador/klotter/skadegörelse	45 175	0
<b>Summa</b>	<b>1 489 777</b>	<b>733 118</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	85 000	0
Installationer	0	70 511
Dörrar och lås	83 875	0
Elinstallationer	0	2 735
Balkonger/altaner	167 746	0
Mark/gård/utemiljö	6 560	81 125
Garage/parkering	0	71 106
<b>Summa</b>	<b>343 181</b>	<b>225 477</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	296 166	243 833
Uppvärmning	1 180 430	1 035 362
Vatten	189 074	191 664
Sophämtning/renhållning	107 219	136 283
<b>Summa</b>	<b>1 772 889</b>	<b>1 607 142</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	137 168	164 613
Självrisk	44 500	0
Kabel-TV	161 591	225 718
Bredband	88 226	400
Samfällighetsavgifter	81 016	508 290
Fastighetsskatt	153 457	148 347
<b>Summa</b>	<b>665 958</b>	<b>1 047 368</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 449
Tele- och datakommunikation	20 538	18 888
Juridiska åtgärder	26 282	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	700	900
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	24 000
Fritids och trivselkostnader	6 430	3 326
Föreningskostnader	36 403	19 750
Studieverksamhet	0	730
Förvaltningsarvode enl avtal	102 806	105 995
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Korttidsinventarier	11 754	1 500
Administration	29 126	26 790
Konsultkostnader	40 751	25 313
Bostadsrätterna Sverige	6 860	6 860
<b>Summa</b>	<b>327 008</b>	<b>235 501</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	138 000	169 000
Lön - fastighetsskötare	0	11 000
Arbetsgivaravgifter	31 904	45 099
<b>Summa</b>	<b>169 904</b>	<b>225 099</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 134 164	629 668
Övriga räntekostnader	2 013	895
<b>Summa</b>	<b>2 136 177</b>	<b>630 563</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	347 952 535	347 952 535
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>347 952 535</b>	<b>347 952 535</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 686 815	-26 004 025
Årets avskrivning	-2 682 792	-2 682 790
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 369 607</b>	<b>-28 686 815</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>316 582 928</b>	<b>319 265 720</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 500 000</i>	<i>84 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	194 746 000	194 746 000
Taxeringsvärde mark	131 000 000	131 000 000
<b>Summa</b>	<b>325 746 000</b>	<b>325 746 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	175 887	140 593
Klientmedel	0	1 816 922
Transaktionskonto	2 253 996	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 758
<b>Summa</b>	<b>3 498 056</b>	<b>3 011 272</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	19 454	20 254
Förutbet kabel-TV	37 791	63 429
Förutbet bredband	25 671	0
<b>Summa</b>	<b>82 916</b>	<b>83 683</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-11-01	4,60 %	9 700 000	9 700 000
Handelsbanken	2024-11-01	4,60 %	7 600 000	7 600 000
Handelsbanken	2024-11-01	4,60 %	7 486 500	7 486 500
Handelsbanken	2024-11-01	4,60 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2024-10-31	4,60 %	16 720 000	16 720 000
<b>Summa</b>			<b>53 506 500</b>	<b>53 506 500</b>
Varav kortfristig del			53 506 500	53 506 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 506 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	30 232	19 155
Uppl kostnad Värme	187 564	167 339
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	21 500
Uppl kostn räntor	412 056	226 331
Uppl kostnad arvoden	180 000	180 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	56 556	56 556
Förutbet hyror/avgifter	615 161	567 311
<b>Summa</b>	<b>1 503 069</b>	<b>1 238 192</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 300 000	73 300 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Wiklander  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Fahlström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Anders Bertil Celsing  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Michael Sjöblom  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 11:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 11:19

DOCUMENT ID:

Syblcs0amA

ENVELOPE ID:

HJU9s0TmA-Syblcs0amA

DOCUMENT NAME:

Brf Gåshaga Pirar 4, 769608-6193 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA WIKLANDER birgittawiklander@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:22 24.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/06) IP: 188.150.9.35
2. Lars Anders Bertil Celsing lasse.celsing@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:22 24.05.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/23) IP: 95.193.140.212
3. Johan Fahlström johan@fahlstroem.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:36 24.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/16) IP: 94.234.104.4
4. Mats Michael Sjöblom mats@gusano.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:43 24.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/22) IP: 94.191.137.180
5. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:54 24.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4, org. nr 769608-6193

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4 för år 2023.

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 2023 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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4 för år 2023 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 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

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.05.2024 11:56

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 24.05.2024 11:19

DOCUMENT ID:  
HJQI9iRpm0

ENVELOPE ID:  
BylUqoC67A-HJQI9iRpm0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättels1.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:56 24.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed