

Årsredovisning 2024

BRF Gåshaga Pirar 2



BRF Gåshaga Pirar 2

Org.nr 769605-3938

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 ren 2017-2036.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-21 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna GA1 och GA2. Föreningens andel är 16,6 procent i GA1 och 26,3 procent i GA2. Samfälligheterna förvaltar mark och garage samt Hamnpromenaden.

Styrelsen 2024

Anders Birkeland, ordförande
Ulla Margareta Backlund, ledamot
Skyddad identitet, ledamot
Elja Ines Hagel, ledamot tillika sekreterare
Johan Högberg, ledamot tillika kassör
Patrik Mesterton, suppleant
Birger Petersson, suppleant
Maria Elisabeth Erwald, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor
David Walman, ordinarie Extern

Valberedning
Christer Månsson, Sammankallande
Charlotte Nichols
Lars Erik Nilsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning: Stapelbädden 6.
Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnader och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 7 flerbostadshus.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 968 kvm, varav 6 145 kvm utgör boyta och 1 823kvm. utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Verksamhet i lokalerna :

Handel 63 kvm. Avtalet löper t.o.m. 2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet/ möteslokal

Tvättstuga

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5rok	>5 rok
0 st	2 st	36 st	2 st	13 st	2 st

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll 2024:

Omlackering av dörrrpartier och fönster vid entrépartier.

2 hissar på Trossvägen 6 och Slipvägen 7 har havererat nära årets slut och måste byggas om. I skrivande stund är Trossvägen 6 klar och Slipvägen 7 beräknas vara klar vecka 12, 2025.

Kostnad för dessa 2 hissar uppgår till ca 850.000 SEK.

Föreningen utreder tillsammans med övriga föreningar i området möjligheten att lämna fjärrvärmesystemet och istället installera bergvärme. Anledningen är de skenande fjärrvärmekostnaderna och Stockholm Exergis ovilja att förhandla. Vi räknar med en årlig besparing på mellan 500- 700.000 efter ett eventuellt byte. Denna investering kommer att kräva stämmobeslut för att kunna genomföras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Storholmen Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel: Egen regi

Städning: Förenade Service AB

Dörrmattor: Elis Textilservice AB

Hissar: Stockholm Hiss och Elteknik AB samt Elevate Hiss AB

TV :Tele 2 Sverige AB

Fiber Bredband: Ownit

Elnät: Ellevio/Fortum

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

Vatten/ avlopp: Lidingö Stad

Sophämtning :Lidingö Stad

Pappersåtervinning: SUEZ Recycling AB

Lägenhetsförteckning: Storholmen Förvaltning

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer utvecklingen av de högre el- värmekostnaderna. Styrelsen arbetar på att reducera dessa kostnader så långt det är möjligt. Räntekostnaderna har nu nått en behagligare nivå och vi ligger nu med en ettårsbindning fram till hösten till en ränta under 3%

Vi har i årets början införskaffat en hjärtstartare som finns i tvättstugan. Vår medlem Birgitta Jonsson har hållit en hjärt-lungräddningskurs för de medlemmar som önskade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 038	4 989	4 541	4 503	4 493
Resultat efter finansiella poster	-1 738	-1 738	-1 783	-1 152	-2 998
Soliditet (%)	77,6	77,9	78,0	78,3	78,0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	721	721	655	655	655
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	60	67	61	55	55
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	6 773	6 773	6 773	6 773	6 773
Skuldsättning/ m ² otalyta (kr)	5 223	5 223	5 223	5 223	5 223
Räntekänslighet (%)	9	9	10	10	0
Elkostnad /m ² otalyta (kr)	41	44	58	63	26
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	153	139	122	127	127
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	24	22	31	11	15
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	218	205	211	201	168
Sparande/m ² (kr) *	-12	-12	4	88	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	85	87	0

Ytuppgifter: Total boarea 6145 kvm, lokalaarea (inkl garage) 1823 kvm.

*Ytuppgifter för sparande/ kvm: total boarea 6145 + lokalaarea 63 kvm (uthyrningsbar)

Nya nyckeltal har enbart beräknats 3 år tillbaka.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhållsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 425 000	3 314 046		-15 264 083	-1 737 545	151 737 418
Avsättning yttre UH-fond		662 000	-662 000			0
Disposition av föregående års resultat:				-1 737 545	1 737 545	0
Årets resultat					-1 737 534	-1 737 534
Belopp vid årets utgång	165 425 000	3 976 046	-662 000	-17 001 628	-1 737 534	149 999 884

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-17 663 628
Årets resultat	-1 737 534
	-19 401 162

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	662 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-342 367
i ny räkning överföres	-19 720 795
	-19 401 162

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 034 733	4 989 485
Övriga rörelseintäkter	3	187 942	192 819
Summa rörelseintäkter		5 222 675	5 182 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 177 179	-3 176 182
Övriga externa kostnader	5	-172 662	-208 113
Personalkostnader	6	-232 416	-203 317
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 663 169	-1 663 169
Summa rörelsekostnader		-5 245 426	-5 250 781
Rörelseresultat		-22 751	-68 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 095	3 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 727 878	-1 672 656
Summa finansiella poster		-1 714 783	-1 669 068
Resultat efter finansiella poster		-1 737 534	-1 737 545
Resultat före skatt		-1 737 534	-1 737 545
Årets resultat		-1 737 534	-1 737 545

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	190 247 447	191 910 616
Inventarier, verktyg och installationer	9	91 062	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	342 367	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 680 876	191 910 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	3 500
Summa anläggningstillgångar		190 680 876	191 914 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 764	0
Övriga fordringar	12	152 643	242 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 177	162 817
Summa kortfristiga fordringar		442 584	404 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 157 546	2 532 446
Summa kassa och bank		2 157 546	2 532 446
Summa omsättningstillgångar		2 600 130	2 937 407
SUMMA TILLGÅNGAR		193 281 006	194 851 523

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 425 000	165 425 000
Fond för yttre underhåll	14	3 976 046	3 314 046
Summa bundet eget kapital		169 401 046	168 739 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 663 628	-15 264 083
Årets resultat		-1 737 534	-1 737 545
Summa fritt eget kapital		-19 401 162	-17 001 628
Summa eget kapital		149 999 884	151 737 418
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	41 619 771	41 619 771
Leverantörsskulder		589 405	297 197
Skatteskulder		237 105	229 580
Övriga skulder		4 426	5 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	830 415	962 248
Summa kortfristiga skulder		43 281 122	43 114 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 281 006	194 851 523

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

18

Resultat efter finansiella poster

-1 737 534

-1 737 545

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 663 169

1 663 169

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-74 365

-74 376

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-53 764

78 820

Förändring av kortfristiga fordringar

-46 360

279 116

Förändring av leverantörsskulder

292 208

-51 151

Förändring av kortfristiga skulder

-62 691

-131 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten

55 028

101 079

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-433 429

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

3 501

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-429 928

0

Årets kassaflöde

-374 900

101 079

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 532 446

2 431 367

Likvida medel vid årets slut

2 157 546

2 532 446

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas 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 stadgarna 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 och med 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

Byggnader	100 år
Bredband	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 428 816	4 428 816
Hyror lokaler momspliktiga	79 068	79 068
Hyror lokaler/förråd	35 420	42 340
Hyror garage och parkeringsplatser	363 220	365 332
Elintäkter	47 825	21 650
Gemensamhetslokal/ gästlägenhet	11 850	17 000
Överlåtelse/pantsättning	10 124	5 252
Årsavgift, garage	225	0
Vidarefakt medlemmar	28 158	0
Fastighetsskatt	30 024	30 028
Öresutjämning	3	-1
	5 034 733	4 989 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	63 563
Fakturerade kostnader	187 762	93 070
Övriga intäkter	180	36 186
	187 942	192 819

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	1 216 399	1 110 319
Fastighetsel	327 573	350 081
Vatten	193 178	176 239
Renhållningskostnader	118 536	91 230
Reparationer	191 140	208 120
Fastighetsskötsel	220 698	405 360
Besiktningsskostnader	20 151	17 897
Serviceavtal	36 495	33 321
Fastighetsförsäkring	103 393	136 614
Samfällighetsavgift	400 856	307 260
Bredband/ Kabel-TV	227 660	223 735
Fastighetsskatt/-avgift	121 100	116 005
	3 177 179	3 176 181

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	13 098	31 780
Inkassering avgift/hyra	499	3 827
Revisionsarvode extern revisor	19 386	33 125
Föreningskostnader	36 289	20 034
Förvaltningsarvode	83 717	89 970
Bostadsrätterna Sverige Ek. För	0	6 270
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	14 382	7 213
Övriga kostnader	5 290	15 894
	172 661	208 113

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	200 752	178 900
Sociala kostnader	31 664	24 417
	232 416	203 317

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	1 647 012	1 647 012
Förbättringar	16 157	16 157
	1 663 169	1 663 169

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 862 802	164 862 802
Mark	49 390 000	49 390 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 252 802	214 252 802
Ingående avskrivningar	-22 342 186	-20 679 017
Årets avskrivningar	-1 663 169	-1 663 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 005 355	-22 342 186
Utgående redovisat värde	190 247 447	191 910 616
Taxeringsvärden byggnader	123 861 000	123 861 000
Taxeringsvärden mark	78 142 000	78 142 000
	202 003 000	202 003 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 473	64 473
Inköp	91 062	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 535	64 473
Ingående avskrivningar	-64 473	-64 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 473	-64 473
Utgående redovisat värde	91 062	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342 367	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 367	0
Utgående redovisat värde	342 367	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	0	3 500
	0	3 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 596	65 097
Fordran samfällighet	150 047	177 047
	152 643	242 144

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	20 499	31 781
Upplupna värmekostnader	163 801	169 502
Upplupna arvoden	114 600	106 000
Upplupna sociala avgifter	30 000	25 000
Upplupen räntekostnad	153 973	283 783
Förutbetalda avgifter och hyror	347 541	346 181
	830 414	962 247

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 314 046	2 798 141
Reservering enligt stadgar	662 000	662 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-146 095
	3 976 046	3 314 046

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,920	2025-09-25	13 500 000	13 500 000
Swedbank	2,710	2025-11-25	14 019 771	14 019 771
Swedbank	2,920	2025-09-25	14 100 000	14 100 000
			41 619 771	41 619 771
Kortfristig del av långfristig skuld			41 619 771	0

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 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
	49 200 000	49 200 000

Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	13 095	3 588
Erlagd ränta	1 854 372	1 540 075
	1 867 467	1 543 663

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lidingö

Anders Birkeland
Ordförande

Ulla Margareta Backlund
Ledamot

Elja Ines Hagel
Ledamot

Johan Högberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rävisor AB

David Walman
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Torleif Birkeland (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gåshaga Pirar 2

Serienummer: 00ce8ba5d9f43d[...]5137c36286e6d

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-09 08:20:08 UTC



Ines Hagel (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ce563d4ec462e6[...]50e0e2257e115

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-09 11:32:26 UTC



Johan Erik Emanuel Högberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7aac2777e7aefb[...]5a890cb42a52e

IP: 92.33.xxx.xxx

2025-04-09 15:09:25 UTC



ULLA BACKLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 83c6ac7e1718a1[...]5d689e8751ea8

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-10 09:06:37 UTC



David Oskar Petter Walman

Extern Revisor

Serienummer: 959ccb6f067db7[...]51d35f6a6e7a7

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-10 09:22:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.