

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 5

769612-3251



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför utarbetar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att föreningen behöver ta upp nya lån. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024-2074. Underhållsplanen uppdateras årligen.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året. För detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen

Föreningens ändamål

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening (GA1). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun. Föreningen innehar ca 16% av GA1.

Föreningen innehar marken med ägande rätt.

Styrelsen

Kent M. Andersson	Ordförande
Yvonne Taha	Vice Ordförande
Thomas Lindman	Ledamot, kassör
Fredrik Holmström	Ledamot
Olof Hult	Ledamot
Katarina Asplund	Ledamot

Styrelsen har under 2024 avhållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Revisorer

Revisionsbolaget BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Margareta Kleberg, samt med suppleant Revisionsbolaget BDO Mälardalen.

Valberedning

Gitte Ahlsten	Sammanställande
Anders Berg	
Rosanna Ogebjær	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2
Förvärv: 2005
Säte: Lidingö
Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2007 och består av fem flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 794 m2 varav 7594 m2 utgör lägenhetsyta och 1 200 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt
Lägenhetsfördelning:
20 st á 2 rok
33 st á 3 rok
18 st á 4 rok
2st större än 5 rok

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan beskrivs ett urval av allt som har skett inom BRF Gåshaga Pirar 5 under 2024.

Investeringar och renoveringar

Styrelsen ser löpande över föreningens underhållsplan samt gör prioriteringar utifrån kostnadsbild och behov. I samband med budgetarbetet i november görs en bedömning för att uppdatera vilka projekt och åtgärder som anses nödvändiga. Under året har föreningen gjort följande investeringar och renoveringar:

- Beskrining av träd
- Renovering av entrédörrar och fönster i trapphusen
- Förbättringsmålning i trapphusen, samt målning av ståldörrar och rökluckor
- Lagning av fasadskada i NHP 3, samt garantibesiktningsarbeten avseende rödalger
- Förstärkt brandskydd och kompletteringar av elsäkerheten
- Val av ny entreprenör med ansvar för pumpgropen inkl. ny larmlösning
- Ny vattenanalys resulterade i investering i nytt expansionskärl och avgasare
- Ny belysning kring garageinfarten
- Uppgradering av nödtelefoner i hissar från 2G till 5G
- OVK och stamspoling i samtliga fastigheter

Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen genomför ett systematiskt brandskyddsarbete där styrelsen går igenom fastigheter och ansvarar för utrustning och underhåll i gemensamma delar som trapphus och garage. Som enskild bostadsrättsinnehavare har man dock ansvar och skyldighet för sitt brandskyddsarbete i sin bostadsrätt. Det innefattar allt från att man inte ska ha något stående utanför lägenhetsdörren t. ex. inga skor i trapphuset, till vad man förvarar i egna källarförråd samt se till att ha fungerande brandvarnare i hemmet. För mer information hänvisas till

<https://gashagapirar5.bostadsratterna.se/medlemmar/brandsakerhetsarbete>.

Information om detta har skickats både som nyhetsbrev och finns på föreningens hemsida.

Omläggning av lån

Styrelsen följer konsekvent prognoser och signalerna från marknaden och ser löpande över behov att reglera föreningens bolån. Under året har man behövt lägga om några av lånen med tidigare låg ränta och har valt att binda dessa utifrån rådande ränteläge.

Kontroller, analys och dokumentation

Föreningen har genomfört olika kontroller för att säkerställa behov av löpande underhåll och samlat in underlag för analys och dokumentation. Se nedan exempel på utförda och planerade åtgärder:

- Utvärdering av för- och nackdelar med neddragningen av värmen under sommaren resulterade i ingen åtgärd baserat på ringa kostnadsbesparingar
- Tillhandahållande av utbytbara ventilationsfilter i samtliga lägenheter
- Påbörjad förstudie av alternativ till fjärrvärme i samråd med övriga BRF i Gåshaga
- Dokumentation av larmsystem
- Inlett upphandling av nytt TV- och bredbandsavtal, inhämtat medlemmars synpunkter
- Burspråkstaken, offertinhämtning och planering inför åtgärd 2025

Sociala aktiviteter

Styrelsen anser att återkommande sociala aktiviteter är en viktig del av föreningslivet och mycket uppskattade, samt värdefulla för att upprätthålla en trivsamt grannsamverkan och bra grundstämning i föreningen. Till styrelsens hjälp anlitas föreningens husvärdar och gästlägenhetsansvarig. Se nedan urval av de aktiviteter som har genomförts under året:

- Glöggmingel
- Höst- och vårstädning
- Afterwork

Information till medlemmar

Styrelsen skickar ut månadsvisa nyhetsbrev till föreningens medlemmar, d.v.s. de som har registrerat sin mailadress. I nyhetsbrevet finns en länk till hemsidan för att ta del av aktuell information gashagapirar5.bostadsrattarna.se/nyheter. Några exempel på nyheter som har publicerats på hemsidan:

- Enkät om TV och bredband inför ny upphandling,
- Upprepade påminnelser om allas vårt gemensamma ansvar att inte spola ned sådant som inte hör hemma i avloppen, allt från matfett till tops, servetter, engångsblöjor och leksaker som lätt ansamlas i punpgropen, orsakar stopp och onödiga kostnader
- Nya direktiv från MSB, information gällande laddning och förvaring av el-cykelbatterier
- Hisskydd ska användas vid renovering, samt vid in- och utflyttning
- Bostadsinbrott ökar under julen, tips för att minska risken

Målsättningen är att hemsidan och föreningens mailadress info@gashagapirar5.se ska vara föreningens huvudsakliga informationskanal.

Nya medlemmar

När föreningen får nya medlemmar bjuder styrelsen in dessa till ett informationsmöte där de ges möjlighet att träffa styrelsens ledamöter, samt ta del av allmän föreningsinformation och styrelsearbetet i dialogform. Man går också igenom hemsidan och tips på var man hittar kontaktuppgifter till olika entreprenörer bl. a. De nyinflyttade får också möjlighet att berätta om vilka de är, vilka kompetenser och erfarenheter de har samt hur intresset ser ut för att hjälpa till i det löpande föreningsarbetet.

Ett välkomstbrev skickas till alla nya medlemmar med länk till föreningens hemsida och kontaktuppgifter till ansvarig husvärd. Ett motsvarande utflyttningsbrev skickas även till de som flyttar med praktisk information inför kommande flytt.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-6 914,0	-6 674,0	-5 580,0	-5 883,0	-6 134,0
Nettoomsättning (Tkr)	7 021,0	6 161,0	6 178,0	6 083,0	6 100,0
Soliditet (%)	75,1	75,6	76,4	76,0	76,0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	821,0	692,0	692,0	692,0	692,0
Lån/m2 bostadsrättsyta (kr)	9 410,0	9 481,0	9 552,0	10 018,0	10 107,0
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	32,0	28,0	24,0	19,0	22,0
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	144,0	130,0	116,0	139,0	121,0
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	18,0	17,0	17,0	20,0	20,0
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	195,0	175,0	157,0	178,0	163,0
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	286,0	176,0	71,0	67,0	84,0
Räntekänslighet (%)	11,5	13,7	13,8	14,5	14,6
Sparande/m2 totalyta (kr)	-6,0	68,0	168,0	179,0	109,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,5	2,2	0,9	0,7	0,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	85,1	83,6	86,1	85,5

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 8 794 kvm varav 7 594 kvm avser bostäder upplåtna med bostadsrätt (BOA) och 1 200 kvm lokalyta (LOA-garage)

Nettoomsättning - anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster - anger årets bokförda resultat.

Soliditet - anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Lån/kvm - anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta.

Räntekänslighet - anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta - anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Sparande/kvm total yta - anger föreningens sparande till framtida planerade underhållsåtgärder och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Sparandet bör långsiktigt ligga inom intervallet 250-350 kr/kvm.

Genomsnittlig skuldränta (%): Totala räntekostnaden delat med den totala utgående låneskulden för året.

Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Trots förlusten så bedömer styrelsen att föreningen har medel för kommande underhållsåtgärder. Styrelsen ser hela tiden över behovet av eventuella framtida avgiftshöjningar för att hålla ekonomin i balans.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	3 781 225	-28 848 099	-6 674 244	228 933 882
Avsättning till fond för yttre underhåll		227 820	-227 820		0
Disposition av föregående års resultat:			-6 674 244	6 674 244	0
Årets resultat				-6 914 267	-6 914 267
Belopp vid årets utgång	260 675 000	4 009 045	-35 750 163	-6 914 267	222 019 615

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-35 750 163
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 820
Årets resultat	-6 914 267
	-42 436 610

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-42 436 610
	-42 436 610

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	7 020 872	6 160 776
Övriga rörelseintäkter	3	8 061	14 985
Summa rörelseintäkter		7 028 933	6 175 761
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 839 992	-3 904 691
Övriga externa kostnader	5	-773 573	-652 076
Personalkostnader	6	-193 190	-190 567
Summa rörelsekostnader		-4 806 755	-4 747 335
Rörelseresultat före avskrivningar		2 222 177	1 428 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 619 181	-6 619 181
Rörelseresultat efter avskrivningar		-4 397 003	-5 190 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 248	65 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 567 511	-1 549 388
Summa finansiella poster		-2 517 264	-1 483 490
Resultat efter finansiella poster		-6 914 267	-6 674 244
Resultat före skatt		-6 914 267	-6 674 244
Årets resultat		-6 914 267	-6 674 244

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	291 102 366	297 441 795
Maskiner och inventarier	9	34 223	51 323
Summa materiella anläggningstillgångar		291 136 589	297 493 118
Summa anläggningstillgångar		291 136 589	297 493 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 388	8 873
Övriga fordringar	10	31 550	31 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	212 735	219 087
Summa kortfristiga fordringar		257 673	259 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 178 903	4 782 632
Summa kassa och bank		4 178 903	4 782 632
Summa omsättningstillgångar		4 436 576	5 041 926
SUMMA TILLGÅNGAR		295 573 165	302 535 044

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

260 675 000

260 675 000

Fond för yttre underhåll

4 009 045

3 781 225

Summa bundet eget kapital

264 684 045

264 456 225

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-35 750 163

-28 848 099

Årets resultat

-6 914 267

-6 674 244

Summa fritt eget kapital

-42 664 431

-35 522 343

Summa eget kapital

222 019 614

228 933 882

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

38 035 000

0

Övriga skulder

22 848

22 848

Summa långfristiga skulder

38 057 848

22 848

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

33 425 000

72 000 000

Leverantörsskulder

796 581

366 903

Skatteskulder

318 047

309 944

Övriga skulder

5 300

51 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

950 775

850 437

Summa kortfristiga skulder

35 495 703

73 578 314

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

295 573 165

302 535 044

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-6 914 267	-6 674 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 619 181	6 619 181
Betald skatt	-216	141 936

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-295 302 86 873

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 515	-5 129
Förändring av kortfristiga fordringar	6 352	203 814
Förändring av leverantörsskulder	429 678	-296 393
Förändring av kortfristiga skulder	62 711	34 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 924	23 213

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-262 652	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-262 652	0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-540 000	-540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-540 000

Årets kassaflöde

-603 728 -516 787

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 782 632	5 299 418
Likvida medel vid årets slut	4 178 904	4 782 631

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisning av intäkter

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat uppges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras från och med 2019 på kvarvarande ej avskrivet restvärde på byggnaderna vid övergången till K3 och den beräknade kvarstående nyttjandeperioden på byggnadskomponenterna. Fram till 2018 användes K2-avskrivning som var en rak 100-årig avskrivningsplan på byggnadernas totala anskaffningsvärde medan det fr.o.m. 2019 års K3-avskrivning är uppdelat på olika byggnadskomponenter och detta innebär att avskrivningstakten har ökat betydligt på grund av övergången mellan K2 och K3. Följande avskrivning uttryckt i år tillämpas.

Avskrivningar:	2024
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet och VA	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad, fönster och balkonger	40 år
Yttertak	40 år
Transport och hissar	30 år
Styr- och övervakning	20 år
Laddboxar	10 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 043 404	5 254 992
Hyror lokaler	17 400	17 400
Hyror Garage	603 575	580 300
Elavgift garage	116 953	80 064
Kabel-TV intäkter	191 844	191 844
Överlåtelse/pantsättning	12 896	11 731
Gästlägenhet	34 800	24 400
Övriga intäkter	-1	45
	7 020 871	6 160 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	8 061	14 985
	8 061	14 985

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 002	74 072
Fastighetsskötsel, beställning	64 800	56 606
Fastighetsskötsel gård, entreprenad	120 689	109 126
Fastighetsskötsel gård, beställning	70 628	30 994
Snöröjning, sandning	85 801	105 853
Städning, entreprenad	117 789	135 756
Städning, beställningar	14 800	30 100
Hissbesiktning	7 965	7 423
Övrig besiktning	40 410	142 844
Gård	14 193	0
Serviceavtal (hissar och lås)	142 406	136 512
Avläsning mediaförbrukning	4 800	4 725
Förbrukningsmaterial	24 401	2 206
Obligatorisk ventilationskontroll	33 750	0
Brandskydd	62 592	32 014
Bevakning, jour, utryckning	0	20 467
Reparation och underhåll fönster	34 875	18 909
Reparation och underhåll tvättstuga	0	37 959
Reparation och underhåll entré/trapphus	2 745	0
Reparation och underhåll lås (garage)	4 695	18 218
Reparation och underhåll värmearranging/VA-system	98 086	28 388
Reparation och underhåll elinstallationer	71 864	4 463
Reparation och underhåll hiss	85 299	0
Reparation och underhåll garage	3 076	3 076
Reparation och underhåll VA/vattensador	118 039	33 376

Reparation och underhåll tak och fasad	25 625	50 000
Reparation och underhåll balkong	5 694	438 550
Reparation och underhåll ventilation	0	37 800
Reparation och underhåll markdränering	0	32 618
El, fastighetsgemensam	284 076	244 381
Fjärrvärme	1 269 719	1 145 698
Vatten och avlopp	157 433	150 891
Sophämtning/renhållning	150 614	129 951
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	18 899	14 663
Fastighetsförsäkring	108 939	95 968
Självrisk/ersättning nettobelopp	0	45 600
Samfällighetsavgift	81 016	60 762
Skadeturshantering	0	10 475
Kabel-TV/bredband	275 752	256 720
Fastighetsskatt/kommunal avgift	160 520	157 527
	3 839 992	3 904 691

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	10 835	25 800
Juridiska konsultationer/advokatkostnader	18 825	2 013
Inkassering avgift/hyra	7 333	401
Revisionsarvode extern revisor	51 384	107 792
Föreningskostnader	117 285	115 058
Ekonomisk förvaltning	71 124	67 560
Arvode uppdrag/utredningar	420 114	279 580
Teknisk förvaltning	21 420	16 962
Övrigt förvaltningsarvode	25 159	23 894
Konsultarvode	13 688	4 030
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 890	6 890
Övriga kostnader	9 516	2 096
	773 573	652 076

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	160 900	157 500
Sociala kostnader	32 290	33 067
	193 190	190 567

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	6 307 469	6 307 469
Ombyggnationer	294 612	294 612
Inventarier	17 100	17 100
	6 619 181	6 619 181

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	282 068 138	286 597 896
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Förlikning fasadrenovering	0	-5 150 000
Laddboxar	0	455 417
Bidrag installation laddboxar	0	-169 861
Till/-ombyggnationer, renoveringar	262 652	334 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 330 790	345 068 138
Ingående avskrivningar	-47 626 343	-41 024 262
Årets avskrivningar	-6 602 081	-6 602 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 228 424	-47 626 343
Utgående redovisat värde	291 102 366	297 441 795
Taxeringsvärden byggnader	174 153 000	174 153 000
Taxeringsvärden mark	108 000 000	108 000 000
	282 153 000	282 153 000
Taxeringsvärden bostäder	278 000 000	278 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 153 000	4 153 000
	282 153 000	282 153 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 523	85 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 523	85 523
Ingående avskrivningar	-34 200	-17 100
Årets avskrivningar	-17 100	-17 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 300	-34 200
Utgående redovisat värde	34 223	51 323

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	300	84
Övriga kortfristiga fordringar	31 250	31 250
	31 550	31 334

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	11 164	10 989
Försäkring	76 865	69 034
Förvaltningsarvode	0	16 378
Samfällighetsavgift	20 254	20 254
Förutbetald medlemsavgift	6 890	6 890
Serviceavtal portar	10 270	10 270
Bredband	58 253	57 349
Larmavtal	29 039	27 923
	212 735	219 087

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,52	2026-10-28	12 000 000	12 000 000
SEB	2,44	2027-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,92	2025-04-28	7 425 000	7 965 000
SEB	2,89	2025-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	2,89	2025-05-28	13 000 000	13 000 000
Swedbank	3,54	2027-02-25	16 035 000	16 035 000
			71 460 000	72 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68,7 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	77 295 000	77 295 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	38 538	28 534
Värme	174 725	176 895
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	97 947	87 078
Förutbetalda avgifter och hyror	595 869	498 489
Trädgårdsarbete	7 696	23 441
	950 775	850 437

Lidingö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kent Andersson
Ordförande

Yvonne Taha
Vice ordförande

Thomas Lindman
Kassör

Olof Hult
Ledamot

Katarina Asplund
Ledamot

Fredrik Holmström
Ledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 08:52

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 23.04.2025 10:33

DOCUMENT ID:
SkgHRSQUkxe

ENVELOPE ID:
HJH0Bm8kee-SkgHRSQUkxe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Gåshaga Pirar 5 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK HOLMSTRÖM holmstrom.fredrik@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:43 23.04.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/19) IP: 85.229.18.79
2. YVONNE TAHA yvonne@taha.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:08 23.04.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/08) IP: 85.229.21.121
3. Kerstin Katarina Asplund kat.asplund@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:26 23.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/03) IP: 217.16.192.80
4. OLOF HULT hultolle@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:06 23.04.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/11) IP: 85.229.65.53
5. Thomas Bo Henrik Lindman thomas.lindman@icloud.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:07 23.04.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/12) IP: 188.151.226.207
6. KENT MIKAEL ANDERSSON kent.m.andersson.se@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:43 23.04.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/24) IP: 62.4.62.210
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:52 25.04.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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 5
Org.nr. 769612-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2024.

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 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 5 för år 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 08:49

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 22.04.2025 17:30

DOCUMENT ID:

BJWVUNr1le

ENVELOPE ID:

H1yVU4ryge-BJWVUNr1le

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gåshaga Pirar 5 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed	25.04.2025 08:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
	Authenticated	25.04.2025 08:49	Low	IP: 89.255.230.200

* 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