



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt 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 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

### 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 med fullvärdesförsäkring, i försäkringen ingår också bostadsrättstillägg för medlemmarna. Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos VOLANTE/Lloyds.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2005 och består av 6 flerbostadshus och 6 radhus.

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

Johan Fahlström	Ordförande
Birgitta Wiklander	Vice ordförande
Isbi Holmberg	Styrelsesuppleant
Lena Virding	Styrelsesuppleant
Lars Celsing	Styrelseledamot
Hans Persson	Styrelseledamot

### Valberedning

Bo Eliasson  
Hans Halldén  
Hélène Berlin  
Olof Sköld

### Firmateckning

Styrelsen eller två ledamöter i förening

### Revisorer

KPMG AB Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Installerat laddstation vid radhus
  - Slutfört förstärkning av skalskyddet på garaget
  - Slutfört renovering av fönsterkarmar
  - Reparation av skiktskada på terrass Skepparkroken 7
  - Slutfört reparation av 3 st vattenskador Skepparkroken 3
  - Slutfört renovering av fläktar i radhusen
  - Renoverat en carport / radhus

### Planerade underhåll

- 2025**
- Färdigställande av terrassreparationen
  - Målning av entréstolpar
  - Målning av soprum
  - Målning av tvättstuga
  - Målning av garageport

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, Lägenhetsförteckning	SBC
El	Ellevio, Fortum
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Hissar	Stockholm Hiss-service
Snöröjning	Bjurvéns Mark och Trädgård AB
Sophämtning	Lidingö stad, PreZero

Styrelse ansvarsförsäkring	VOLANTE/Lloyds
Städ	Förenade städ i Skåne/Renofix
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
TV, Bredband, telefoni	Tele 2
Vatten	Lidingö stad
Värme	Stockholm Exergi

### 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under året amorterades 500 000 kr, låneskulden uppgick vid årsskiftet till 53 006 500 kr. Styrelsens ambition är att amortera 1 % av skulden per år. Den 1 november omsattes föreningens lån, ca 50% av låneskulden löper med rörlig ränta. Resterande 50% har fast ränta och löptid på 2 och 3 år.

Vid årsskiftet 2023/24 höjdes avgifterna med ca 10% för lägenheterna, medan för radhusen blev höjningen lägre, då de faktureras enskilt för vatten och värme.

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 samt 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.

#### Förändringar i avtal

Nytt gemensamt avtal för vinterunderhåll 2024/25 för brf Gåshaga Pirar 4 / 5, samfällighetsföreningen samt radhusen på Cisternvägen är tecknat med Bjurvéns Mark och Trädgård AB.

#### Övriga uppgifter

Den komplicerade och kostsamma reparationen av terrassen plan 4, Skepparkroken 7, är i stort slutförd. I samband med provtryckning av det nya tätskicket uppstod en vattenskada av balkongerna på plan 1-3, samt i en lägenhet på plan 3. Entreprenörens försäkringsbolag bekostar återställandet med torkning, ny panel samt målning, vissa åldersavdrag kan förekomma.

Skadegörelse på automatiska dörrstängare har förekommit och orsakat föreningen onödiga kostnader.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 636 285	6 755 890	5 558 505	5 463 921
Resultat efter fin. poster	-2 866 432	-3 522 193	-2 409 117	-2 711 456
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	4 211 454	3 577 397	3 277 874	3 581 233
Taxeringsvärde	325 746 000	325 746 000	325 746 000	242 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	675	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	87,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 001	6 058	6 058	6 148
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 957	5 004	6 058	6 148
Sparande per kvm totalyta, kr	113	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	28	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	110	117	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	156	167	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	3,99	1,17	-
Räntekänslighet (%)	7,83	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. Under 2025 förväntas ett positivt kassaflöde. Om det behövs kommer styrelsen att höja avgifterna för att säkra föreningens fortlevnad.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	275 175 000	-	-	275 175 000
Fond, yttre underhåll	3 577 397	-343 181	525 000	3 759 216
Balanserat resultat	-10 725 460	-3 179 012	-525 000	-14 429 472
Årets resultat	-3 522 193	3 522 193	-2 866 432	-2 866 432
<b>Eget kapital</b>	<b>264 504 744</b>	<b>0</b>	<b>-2 866 432</b>	<b>261 638 312</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 904 472
Årets resultat	-2 866 432
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
<b>Totalt</b>	<b>-17 295 904</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 389 401
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-15 906 503</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 636 285	6 755 890
Övriga rörelseintäkter	3	60 260	70 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 696 545</b>	<b>6 826 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 261 411	-5 057 723
Övriga externa kostnader	9	-219 123	-327 008
Personalkostnader	10	-189 743	-169 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 682 792	-2 682 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 353 069</b>	<b>-8 237 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-656 524</b>	<b>-1 410 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 479	24 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 242 387	-2 136 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 209 908</b>	<b>-2 111 606</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 866 432</b>	<b>-3 522 193</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 866 432</b>	<b>-3 522 193</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	313 900 136	316 582 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 900 136</b>	<b>316 582 928</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>313 900 136</b>	<b>316 582 928</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		103 388	29 971
Övriga fordringar	13	2 256 548	3 498 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 337	82 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 533 273</b>	<b>3 610 943</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		526 413	16 644
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>526 413</b>	<b>16 644</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 059 686</b>	<b>3 627 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 959 822</b>	<b>320 210 516</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 175 000	275 175 000
Fond för yttre underhåll		3 759 216	3 577 397
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 934 216</b>	<b>278 752 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 429 472	-10 725 460
Årets resultat		-2 866 432	-3 522 193
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 295 904</b>	<b>-14 247 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>261 638 312</b>	<b>264 504 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 586 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 586 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 420 000	53 506 500
Leverantörsskulder		573 565	380 060
Skatteskulder		309 907	301 804
Övriga kortfristiga skulder		7 562	14 339
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 423 976	1 503 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 735 010</b>	<b>55 705 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 959 822</b>	<b>320 210 516</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-656 524</b>	<b>-1 410 586</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 682 792	2 682 792
Erhållen ränta	29 521	24 571
Erlagd ränta	-2 397 085	-1 950 452
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-341 296</b>	<b>-653 676</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-450 971	7 329
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	270 436	158 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-521 830</b>	<b>-487 390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 021 830</b>	<b>-487 390</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 338 814</b>	<b>3 826 203</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 316 983</b>	<b>3 338 814</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 773 586	5 961 492
Hysesintäkter lokaler	35 424	36 267
Hysesintäkter garage	583 500	569 866
Hysesintäkter p-plats	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Elintäkter laddstolpe	122 100	87 540
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	65 000	70 750
Påminnelseavgift	840	660
Dröjsmålsränta	466	239
Pantsättningsavgift	11 841	6 783
Överlåtelseavgift	8 598	10 294
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	6 605	0
Vidarefakturerade kostnader	12 149	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>7 636 285</b>	<b>6 755 890</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	13 169	0
Övriga intäkter	11 939	70 950
Försäkringsersättning	26 200	0
Återbäring försäkringsbolag	8 952	0
<b>Summa</b>	<b>60 260</b>	<b>70 950</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	144 597	157 316
Fastighetsskötsel utöver avtal	85 187	49 797
Fastighetsskötsel gård enl avtal	170 924	133 706
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 195	47 686
Städning enligt avtal	119 896	135 326
Städning utöver avtal	12 463	0
Besiktningar	8 418	0
Hissbesiktning	11 413	10 106
Brandskydd	20 146	22 057
Gårdkostnader	36 081	19 015
Gemensamma utrymmen	3 548	0
Snöröjning/sandning	138 657	148 832
Serviceavtal	23 661	23 167
Mattvätt/Hyrmattor	25 597	23 543
Fordon	0	10 506
Förbrukningsmaterial	5 316	4 861
<b>Summa</b>	<b>824 098</b>	<b>785 918</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 608
Bostadsrättslägenheter	40 363	0
Tvättstuga	15 673	759
Trapphus/port/entr	0	15 272
Dörrar och lås/porttele	118 914	54 780
VVS	0	72 196
Ventilation	26 275	13 403
Elinstallationer	61 308	93 331
Hissar	64 016	153 849
Fasader	15 879	0
Fönster	0	957 375
Balkonger/altaner	0	58 819
Mark/gård/utemiljö	0	15 625
Garage/parkering	27 923	4 585
Vattenskada	43 595	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	45 175
<b>Summa</b>	<b>413 946</b>	<b>1 489 777</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 012 873	85 000
Dörrar och lås	82 299	83 875
Fönster	276 440	0
Balkonger/altaner	17 789	167 746
Mark/gård/utemiljö	0	6 560
<b>Summa</b>	<b>1 389 401</b>	<b>343 181</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	284 690	296 166
Uppvärmning	1 304 646	1 180 430
Vatten	191 014	189 074
Sophämtning/renhållning	142 417	107 219
<b>Summa</b>	<b>1 922 767</b>	<b>1 772 889</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 568	137 168
Självrisk	102 987	44 500
Kabel-TV	93 410	161 591
Bredband	162 707	88 226
Samfällighetsavgifter	81 077	81 016
Fastighetsskatt	156 450	153 457
<b>Summa</b>	<b>711 199</b>	<b>665 958</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	7 016	20 538
Juridiska åtgärder	0	26 282
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	700
Revisionsarvoden extern revisor	36 875	27 500
Fritids och trivselkostnader	2 889	6 430
Föreningskostnader	23 063	36 403
Förvaltningsarvode enl avtal	105 024	102 806
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	16 626	8 668
Korttidsinventarier	0	11 754
Administration	8 199	29 126
Konsultkostnader	9 031	40 751
Bostadsrätterna Sverige	0	6 860
<b>Summa</b>	<b>219 123</b>	<b>327 008</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	156 000	138 000
Arbetsgivaravgifter	33 743	31 904
<b>Summa</b>	<b>189 743</b>	<b>169 904</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 242 387	2 134 164
Övriga räntekostnader	0	2 013
<b>Summa</b>	<b>2 242 387</b>	<b>2 136 177</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat 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>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 369 607	-28 686 815
Årets avskrivning	-2 682 792	-2 682 792
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-34 052 399</b>	<b>-31 369 607</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>313 900 136</b>	<b>316 582 928</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>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	181 311	175 887
Avräkning övrigt	284 667	0
Transaktionskonto	722 682	2 253 996
Borgo räntekonto	1 067 888	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>2 256 548</b>	<b>3 498 056</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	47 826	19 454
Förutbet fast skötsel	2 101	0
Förutbet städ	2 916	0
Förutbet försäkr premier	53 079	0
Förutbet kabel-TV	38 275	37 791
Förutbet bredband	26 182	25 671
Upplupna ränteintäkter	2 958	0
<b>Summa</b>	<b>173 337</b>	<b>82 916</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-11-03	3,20 %	9 700 000	9 700 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,61 %	7 100 000	7 600 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,61 %	7 486 500	7 486 500
Handelsbanken	2027-10-30	2,67 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2025-10-31	3,21 %	16 720 000	16 720 000
<b>Summa</b>			<b>53 006 500</b>	<b>53 506 500</b>
Varav kortfristig del			26 420 000	53 506 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 006 500 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	20 134	0
Uppl kostn el	30 089	30 232
Uppl kostnad Värme	177 332	187 564
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	21 500
Uppl kostn räntor	257 358	412 056
Uppl kostnad Sophämtning	1 774	0
Uppl kostnad arvoden	180 000	180 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	56 556	56 556
Förutbet hyror/avgifter	679 233	615 161
<b>Summa</b>	<b>1 423 976</b>	<b>1 503 069</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 300 000	73 300 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Birgitta Wiklander  
Vice ordförande

---

Hans Persson  
Styrelseledamot

---

Johan Fahlström  
Ordförande

---

Lars Celsing  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Benjamin Henriksson  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 17:44

DOCUMENT ID:

ryXzuAiDxxx

ENVELOPE ID:

rkz\_0swlll-ryXzuAiDxxx

DOCUMENT NAME:

Brf Gåshaga Pirar 4, 769608-6193 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Erik Persson hanspersson38@yahoo.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:52 06.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.194.129
2. Johan Fahlström johan@fahlstroem.se	Signed Authenticated	06.05.2025 18:01 06.05.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Lars Anders Bertil Celsing lars.celsing@ramirent.se	Signed Authenticated	06.05.2025 18:11 06.05.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 185.226.89.230
4. BIRGITTA WIKLANDER birgittawiklander@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:03 06.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.221.138
5. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:46 06.05.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID 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

Denna revisionsberättelse ersätter av oss den 30 april 2025 lämnade revisionsberättelse.

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 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 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 4 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 17:44

DOCUMENT ID:

SJ-z00oDxxe

ENVELOPE ID:

rygG00oDele-SJ-z00oDxxe

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:47 07.05.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID 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