

# Årsredovisning 2021

## BRF Gåshaga Pirar 5



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
<b>Ekonomi</b>	<b>9</b>
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Underskrifter	18
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>19</b>

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## **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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring likvida medel".

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009-2069.

-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 2017-08-31 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 har ca 16% av GA1.

### **Styrelsen**

Kent M. Andersson	ordförande
Yvonne Taha	vice ordförande
Thomas Lindman	ledamot, kassör
Ingvar Carlsson	ledamot, sekreterare
Ulf Jansson	ledamot
Olle Hult	ledamot
Katarina Asplund	ledamot, fr.o.m. 2021-06-14

Styrelsen har under 2021 avhållit 16 protokollförda sammanträden samt en strategidag.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Anders Berg, sammankallande

Rosanna Ogebjer, ledamot,

Ingemar Åström, ledamot, t.o.m. 2021-11-26

### **Stämma**

En extra föreningsstämma hölls den 29-30 mars 2021 (där datumet den 29 mars var sista datum för inlämning av poströst och den 30 mars var datum för rösträkning och upprättande av protokoll). Denna extra föreningsstämma hölls som ren poströstningsstämma och behandlade frågan om föreningen skulle anta Skanskas förlikningsbud eller väcka talan mot Skanska.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2021.

### **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 8 792 m<sup>2</sup>, varav 7 592 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 200 m<sup>2</sup> 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

2 st större än 5 rok.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2069.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Revision	BDO Mälardalen AB
Fastighetsskötsel	NKG Trygg Fastighet AB, t.o.m. 2021-05-30 Storholmen Förvaltning AB, fr.o.m. 2021-06-01
Hissavtal	Kone AB
Hissinspektioner	Inspecta
El, kraft	Mälarenergi
El, nät	Ellevio AB
Elinstallationer, felsökning	Rödjares Elektriska AB, fr.o.m. 2021-05-20
Städning	Förenade Service AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB

Sophämtning	Lidingö Stad
Vatten	Lidingö Stad
Försäkring	Brandkontoret
Nyckeltillv. Portar (även garage)	Lidingö Lås & Larm
Värme	Stockholm Exergi AB
Jourmontör	Securitas Sverige AB
Markskötsel	Två Smålänningar AB
Kabel-TV	ComHem AB (Numera Tele 2)
TV, bredband, IP-telefoni	Telenor Sverige AB
SMS-systemet	LEKAB
Garageport	Una Portar AB
Webbhotell	One.com

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till stämman 2022

Även under år 2021 påverkade coronapandemin vår bostadsrättsförening. Vi fick fortsätta med fysiska avstånd, munskydd och spritade entréer. Den extra föreningsstämma i mars månad som skulle avgöra föreningens svar på Skanskas förlikningsbud fick genomföras som en ren poströstningsstämma. Ordinarie föreningsstämma senarelades på nytt och styrelsen höll fram till hösten sina möten per telefon.

I februari 2021 ifrågasatte Skanska det meningsfulla i att fortsätta diskussionen om den av föreningen hävdad bristande funktionen i våra byggnaders klimatskal. Skanska upprepade att deras tidigare förlikningsbud på 5 miljoner kronor ligger fast och gäller till den 5 mars 2021. Fristen förlängdes med hänvisning till behov av extra föreningsstämma till den 6 april.

Extra föreningsstämman genomfördes p.g.a. rådande pandemi som en ren poströstningsstämma. Poströstningsformulär kunde lämnas från den 12 mars till kl. 24.00 den 29 mars. Den 30 mars genomfördes rösträkning och upprättande av protokoll. Av föreningens 73 medlemslägenheter deltog 66 i omröstningen. Resultatet av omröstningen var att 36 röstade för att väcka talan mot Skanska, 29 röstade för att anta Skanskas förlikningsbud och 1 röstade för bordläggning.

Skanska informerades om den extra stämmans beslut och föreningens advokater, Roine Sievo (Advokatfirman Sievo AB) och Eilert Andersson (Wistrand Advokatbyrå) påbörjade arbetet med att ställa samman en stämningsansökan. Härvid aktiverades även föreningens rättsskydd hos Brandkontoret. Arbetet med stämningsansökan har varit mycket omfattande och tyvärr försenats av sjukdom. En färdig stämningsansökan har i februari 2022 överlämnats till Skanska.

En av föreningens medlemmar väckte under sommaren talan mot föreningen vid Stockholms tingsrätt och yrkade att beslutet som fattades vid den extra föreningsstämman skulle upphävas. Muntlig förberedelse i detta ärende genomfördes i oktober och tingsrättsförhandling skedde den 7 mars 2022. Dom från Tingsrätten kom den 28 mars och Förening fick rätt i rätten. Den medlem som väckte talan

skall betala föreningens rättegångskostnader.

I mars meddelade Revisorsinspektionen att de inte öppnar något ärende med anledning av att samme medlem anmält föreningens auktoriserade revisor.

Under samma månad avvisade FARs (Föreningen Auktoriserade Revisorer) disciplinnämnd en anmälan mot föreningens auktoriserade revisor från samme medlem.

I februari byttes låscylindern i dörren till tvättstugan. Bytet gjordes för att underlätta åtkomsten av föreningens hjärtstartare som är placerad i tvättstugan.

Under november månad genomfördes tre informationsträffar där intresserade medlemmar fick information om hur hjärtstartaren används.

Vårstädningen genomfördes p.g.a. pandemin som en städhelg utan mingel eller förtäring. Till höststädningen i oktober rådde ett bättre smittoläge och husvärdarna kunde erbjuda förtäring och mingel för de många som ställde upp.

Under sommaren gick den stora tvättmaskinen i tvättstugan sönder. Höga reparationskostnader och kort återstående livslängd gjorde att styrelsen beslutade köpa en ny tvättmaskin.

På begäran av Lidingö Stad har tre dörrar i Norra Hamnpromenaden 3 handikappanpassats genom att de försetts med automatiska dörröppnare.

Antalet laddstolpar i garaget utökades under våren med 16 stycken. Önskemål om laddplatser ökar fortsatt och under hösten beslutades om ytterligare 21 laddstolpar. Dessa är nu på plats och i drift.

Fläkten i garaget har varit försedd med CO2-sensor. I takt med att antalet elbilar i garaget ökat har CO2-halten sjunkit och fläkten har gått i gång mer sällan. För att bibehålla en god miljö i garaget har fläkten kompletterats med en fuktsensor.

I maj slöts ett Ramavtal med Rödjares Elektriska AB för elinstallationer och underhåll av dessa. I avtalet har även förhandlats fram reducerade priser för medlemmar.

I juni bytte föreningen fastighetsförvaltare. Styrelsen begärde offert från tre företag och dessa granskades med hjälp av extern konsult. Resultatet blev att Storholmen Förvaltning nu svarar för förvaltningen av föreningens fastigheter.

Under oktober genomfördes en fastighetsgenomgång av Storholmen Förvaltning. Denna visade att våra fastigheter är i gott skick. Några påpekanden och förslag övervägs av styrelsen och har lagts in i föreningens reviderade underhållsplan.

Knappsatserna till våra entréportar har börjat bytas ut med början under slutet av 2021 och avslutas under början av år 2022.

I slutet av oktober beställde styrelsen en trädgårdsarkitekt för att se över föreningens grönytor. Syftet var att styrelsen skulle få ett omdöme med förslag på åtgärder för att förbättra och samtidigt få ned underhållskostnaderna. Trädgårdsarkitekten dömde ut ett antal träd och lämnade förslag till ersättningsplantering.

GA 1 (Gåshaga Hamnpromenads Samfällighetsförening) beslutade att renovera trädäcken längs Norra Hamnpromenaden. Arbetet påbörjades under augusti månad och beräknas vara klar under maj månad 2022.

Föreningens husvärdar har förutom förtäring vid höststädningen arrangerat en Coronasäker glöggafton för medlemmarna.

11 nyhetsbrev med information till medlemmarna har sänts ut samt publicerats på föreningens hemsida. Härtill har ett antal extra nyhetsbrev publicerats och annan information skickats ut via sms och hemsidan.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 73 st.

Överlåtelser under året: 11 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st.

Tillkommande medlemmar: 11 st.

Avgående medlemmar: 9 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Föreningen har sitt säte i Lidingö.



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 282 215</b>	<b>10 902 199</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	6 217 422	6 143 155
Finansiella intäkter	129	378
Minskning av kortfristiga fordringar	133 624	203 224
	<b>6 351 175</b>	<b>6 346 757</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 792 061	5 089 480
Finansiella kostnader	507 540	643 070
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	656 635	5 632 325
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	675 000	405 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 911	2 196 866
	<b>6 640 147</b>	<b>13 966 741</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 993 243</b>	<b>3 282 215</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-288 972</b>	<b>-7 619 984</b>

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 018	10 107	10 161	8 601	8 743
Elkostnad/m2 totalyta	19	22	26	16	13
Värmekostnad/m2 totalyta	139	121	127	108	102
Vattenkostnad/m2 totalyta	20	20	12	10	12
Kapitalkostnader/m2 totalyta	67	84	77	62	85
Soliditet (%)	76	76	76	79	79
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-5 883	-6 134	-4 925	-1 507	-109
Nettoomsättning (Tkr)	6 083	6 100	6 258	6 243	6 168

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	3 097 825	-10 567 551	-6 133 749	<b>247 071 525</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		227 760	-227 760		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-6 133 749	6 133 749	<b>0</b>
Årets resultat				-5 883 286	<b>-5 883 286</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>260 675 000</b>	<b>3 325 585</b>	<b>-16 929 060</b>	<b>-5 883 286</b>	<b>241 188 239</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-16 929 060
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 820
Årets resultat	-5 883 286
	<b>-22 584 526</b>

Behandlas så att  
I ny räkning överföres

-22 584 526  
**-22 584 526**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 083 139	6 100 005
Övriga rörelseintäkter	3	18 588	43 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 101 727</b>	<b>6 143 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 572 900	-3 950 164
Övriga externa kostnader	5	-1 057 588	-980 554
Personalkostnader	6	-161 573	-158 762
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 792 061</b>	<b>-5 089 480</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 309 666</b>	<b>1 053 675</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 685 541	-6 544 732
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>-5 375 875</b>	<b>-5 491 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 540	-643 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-507 411</b>	<b>-642 692</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 883 286</b>	<b>-6 133 749</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 883 286</b>	<b>-6 133 749</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 883 286</b>	<b>-6 133 749</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	315 614 398	321 844 522
Maskiner och inventarier	9	85 523	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 699 921</b>	<b>321 844 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>315 699 921</b>	<b>321 844 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		3 744	2 483
Övriga fordringar	10	175 670	33 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	152 461	288 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>331 875</b>	<b>324 555</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 993 243	3 282 215
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 993 243</b>	<b>3 282 215</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 325 118</b>	<b>3 606 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>319 025 039</b>	<b>325 451 292</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		3 325 585	3 097 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 000 585</b>	<b>263 772 825</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-16 929 060	-10 567 551
Årets resultat		-5 883 286	-6 133 749
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 812 346</b>	<b>-16 701 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>241 188 239</b>	<b>247 071 525</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	49 405 000	50 460 000
Övriga skulder		22 848	22 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 427 848</b>	<b>50 482 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	26 675 000	26 295 000
Leverantörsskulder		829 389	525 399
Skatteskulder		289 824	283 838
Övriga skulder		73 136	46 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	541 603	746 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 408 952</b>	<b>27 896 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>319 025 039</b>	<b>325 451 292</b>

## 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.

<b>Avskrivningar:</b>	<b>2021</b>
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

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 254 983	5 254 992
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror Garage	578 059	570 420
Hyra laddstolpe elbil	7 373	9 300
Kabel-TV intäkter	191 844	218 124
Överlåtelse/pantsättning	18 082	20 769
Gästlägenhet	20 800	14 400
Öresavrundning	-2	0
	<b>6 083 139</b>	<b>6 100 005</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	18 588	43 150
	<b>18 588</b>	<b>43 150</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 517	79 432
Fastighetsskötsel, beställning	43 533	60 468
Fastighetsskötsel gård, entreprenad	152 063	187 519
Fastighetsskötsel gård, beställning	23 547	93 349
Snöröjning, sandning	88 034	10 626
Städning, entreprenad	130 668	129 404
Städning, beställningar	14 700	24 345
Hissbesiktning	8 286	8 570
Övrig besiktning	81 070	0
Serviceavtal (hissar och lås)	121 426	124 888
Förbrukningsmaterial	13 106	11 881
Bevakning, jour, utryckning	14 458	14 484
Fastighetsförbättringar	0	6 655
Reparation och underhåll fönster	4 266	84 755
Reparation och underhåll tvättstuga	0	3 732
Reparation och underhåll entré/trapphus	27 070	96 995
Reparation och underhåll lås (garage)	28 066	263 872
Reparation och underhåll värmearläggning/VA-system	0	9 413
Reparation och underhåll elinstallationer	25 290	94 517
Reparation och underhåll hiss	11 669	5 860
Reparationer mark/gård/utemiljö	13 908	0
Reparation och underhåll garage	1 386	117 488
Reparation och underhåll vattenskador	30 903	128 340
Reparation och underhåll tak och fasad	94 143	0
Reparation och underhåll balkong	2 813	3 353

Reparation och underhåll ventilation	37 657	9 306
Reparation och underhåll bostad	23 351	46 981
Reparation och underhåll GA1-trädäck bryggan (NHP etapp 1)	427 274	0
Reparation och underhåll brand- och säkerhetsinstallationer	0	7 531
El-avgift	145 408	170 638
Fjärrvärme	1 056 376	919 502
Vatten och avlopp	154 145	151 168
Sophämtning/renhållning	132 736	69 749
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	22 594	24 513
Försäkring	90 623	91 381
Samfällighetsavg/reparation av S. Hamnpr. trädäck (2020)	101 270	470 751
Kabel-TV	226 537	271 315
Projektarvoden	0	13 566
Fastighetsskatt/kommunal avgift	146 007	143 817
	<b>3 572 900</b>	<b>3 950 164</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	17 006	16 167
Juridiska konsultationer/advokatkostnader	630 444	521 878
Inkassering avgift/hyra	452	667
Revisionsarvode extern revisor	127 248	178 889
Föreningskostnader	12 494	8 556
Ekonomisk förvaltning	61 800	59 592
Arvode uppdrag/utredningar	109 002	63 020
Teknisk förvaltning	3 106	1 444
Övrigt förvaltningsarvode	3 646	0
Konsultarvode	20 938	32 294
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 720	20 830
Övriga kostnader	52 958	71 219
Frakt och transporter	11 775	5 998
	<b>1 057 589</b>	<b>980 554</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsearvode	135 050	133 500
Sociala kostnader	26 523	25 262
	<b>161 573</b>	<b>158 762</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	6 307 469	6 307 468
Ombyggnationer	378 072	237 264
	<b>6 685 541</b>	<b>6 544 732</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	286 597 896	280 965 571
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Fasadrenovering	0	5 632 325
Laddboxar	455 417	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 053 313</b>	<b>349 597 896</b>
Ingående avskrivningar	-27 753 374	-21 208 642
Årets avskrivningar	-6 685 541	-6 544 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 438 915</b>	<b>-27 753 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 614 398</b>	<b>321 844 522</b>
Taxeringsvärden byggnader	131 950 000	131 950 000
Taxeringsvärden mark	79 000 000	79 000 000
	<b>210 950 000</b>	<b>210 950 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	207 000 000	207 000 000
Taxeringsvärden lokaler	3 950 000	3 950 000
	<b>210 950 000</b>	<b>210 950 000</b>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	85 523	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 523</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 523</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	34 726	33 567
Momsfordran	140 944	0
	<b>175 670</b>	<b>33 567</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kabel-TV	9 353	9 126
Försäkring	64 158	55 301
Samfällighetsavgift	0	20 254
Förutbetald medlemsavgift	6 790	6 720
Serviceavtal portar	8 830	0
Bredband	48 570	47 959
Larmavtal	14 760	14 145
Amortering	0	135 000
	<b>152 461</b>	<b>288 505</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
SEB	0,60	2023-10-28	12 000 000	12 000 000
SEB	0,67	2022-09-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,34	2023-04-28	9 045 000	9 720 000
SEB	0,91	2022-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,93	2024-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB			0	16 035 000
Swedbank	0,52	2024-02-23	16 035 000	0
			<b>76 080 000</b>	<b>76 755 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			675 000	540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72,7 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**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	<b>77 295 000</b>	<b>77 295 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	7 821	5 584
Värme	161 650	124 509
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	19 943	34 578
Förutbetalda avgifter och hyror	316 189	486 995
Juridiskt arvode	0	58 750
	<b>541 603</b>	<b>746 416</b>

Lidingö 2022 -

Kent Andersson  
Ordförande

Ingvar Carlsson  
Ledamot

Ulf Jansson  
Ledamot

Thomas Lindman  
Ledamot

Olle Hult  
Ledamot

Yvonne Taha  
Ledamot

Katarina Asplund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -  
BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad 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."

## THOMAS LINDMAN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19630912xxxx

IP: 185.106.xxx.xxx

2022-05-12 08:49:43 UTC



## YVONNE TAHA (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19490208xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-12 08:51:54 UTC



## Allan Ingvar Carlsson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19481006xxxx

IP: 185.219.xxx.xxx

2022-05-12 09:40:37 UTC



## KENT ANDERSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19560724xxxx

IP: 79.102.xxx.xxx

2022-05-12 12:23:04 UTC



## Kerstin Katarina Asplund (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19670503xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-05-13 10:10:52 UTC



## Ulf Åke Gustav Jansson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19430706xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-14 09:43:04 UTC



## OLOF HULT (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19490111xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-14 12:02:00 UTC



## Anna Margareta Elisabet Kleberg (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 19641002xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-05-14 13:35:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: E5466-ZXEHG-6QAW0-1JP8K-8VZ7H-EX5EL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 5  
Org.nr. 769612-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 5 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

#### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 maj 2022 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2022 15:33

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 14.05.2022 15:32

DOCUMENT ID:

HJ3YJNT8c

ENVELOPE ID:

ryoKyNpUc-HJ3YJNT8c

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gåshaga Pirar 5 för 2021.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	14.05.2022 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: 02/10/1964)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	14.05.2022 15:33	Low	IP: 155.4.133.82

\* 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