

Årsredovisning 2022

BRF Gåshaga Pirar 5



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 innehar ca 16% av GA1.

Styrelsen

Kent M. Andersson	Ordförande
Yvonne Taha	Vice Ordförande
Thomas Lindman	Ledamot, kassör
Anders Thorslund	Ledamot
Olof Hult	Ledamot
Katarina Asplund	Ledamot
Mirelle Suatan	Ledamot, (sekreterare)

Styrelsen har under 2022 avhållit 16 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Revisorer

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

Valberedning

Anders Berg	Sammanställande
Rosanna Ogebjær	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2022.

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

Lägenhetsförening:

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 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Revision
Hissavtal
Hissinspektioner
El, kraft
El, nät
Elinstallationer, felsökning
Städning
Sophämtning
Vatten
Försäkring
Nyckeltillv. Portar (även garage)
Värme
Jourmontör
Markskötsel
Kabel-TV
TV, bredband, IP-telefoni
SMS-systemet
Garageport

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
BDO Mälardalen AB
Kone AB
Inspecta
Mälarenergi
Ellevio AB
Rödjares Elektriska AB
Förenade Service AB
Ragn-Sells AB, Lidingö Stad
Lidingö Stad
Brandkontoret
Lidingö Lås & Larm
Stockholm Exergi AB
Securitas Sverige AB
Två Smälänningar AB
Tele 2
Telenor Sverige AB
LEKAB
Una Portar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till stämman 2023

Skanskaprocessen

Den 17 februari 2022 lämnade föreningens advokat över en stämningsansökan till Skanskas advokater i enlighet med beslutet vid extrastämman den 30 mars 2021. Stämningen avsåg fel i entreprenad. Stämningsansökan var på 126 sidor, med länkar till 199 bilagor bestående av 2 967 sidor, samt tillhörande bilder. Skanska återkom inom kort med ett förlikningsbud. Vid ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 beslutades utifrån siffrorna 46 röster för, 0 röster mot och 2 ogiltiga (avstod) röster, att styrelsen fick i uppdrag att slutföra förlikningen med Skanska enligt presenterat förslag. Kort därefter genomförde styrelsen förlikningen.

Större renoveringar på fastigheterna under verksamhetsåret

Den planerade utbyggnaden av 20 nya laddningsstolpar i garaget genomfördes. Föreningen har nu totalt 39 laddningsstolpar.

Samtliga knappsatser vid våra entréportar byttes ut under verksamhetsåret och det nya portsystemet innefattar även inpasseringsbrickor.

På NH3 har taket på burspråket på plan 4 renoverats efter det att vattenläckage konstaterats. Nya plåtar, justering av hängrännor, lagning av utslag i betongtaket (härrör från byggnationen) samt ommålning av innertak i uterum inunder.

Inspektion av burspråken ovanför entréerna på samtliga hus har utförts. Rapport om takens kondition ligger till underlag för kommande underhåll.

Garagetaket ovanför soprummet i NH7 har renoverats med nytt tätskikt efter det att vatteninträning skett i soprummet.

Hörnskydd har monterats vid soprumsdörrarna för att förhindra fasadskador.

Tillgänglighetsanpassning av entrédörr/kretsrumsdörr/garagedörr vid NHP3 (finansierat av Lidingö Stad) och ramp har installerats på NHP9 som gjorts på Lidingö Stads bekostnad.

Underhåll och närområde

Under hösten har GP5 tillsammans med GA1 anlitat en trädgårdsexpert, en arborist, för att klippa ned och underhålla en del träd.

Gåshaga Hamnpromenads Samfällighetsförening, där GP5 är delägare, slutförde renoveringen av trädäcket längs Norra Hamnpromenaden samt byte av sittbänkar.

Föreningen har satt upp nya skyltar i vårt närområde. Det är dels nya skyltar om förbud av rastning av hundar på föreningens mark, dels nya skyltar som påminner om att parkeringsplatserna utanför husen är privata.

Föreningen har haft återkommande problem med pumparna i pumpgropen under året. Problemen har berott på att medlemmar har spolat ner otillbörliga saker i toaletterna och dessvärre är det oerhört kostsamt att rensa och återställa dessa.

Föreningen beslutade om att minska antalet sop- och tidningskärl för att minska kostnaderna.

Föreningen har infört krav på hisskydd vid in- och utflyttning samt vid större renoveringar för att skydda hissinteriören från slitage och skador.

Styrelsen har fattat beslut om att genomföra en energi- och digitaliseringsanalys, med syfte att ta fram förslag på hur vi kan minska våra löpande energikostnader, samt övriga kostnader genom att digitalisera och styra funktioner på ett bättre och mer effektivt sätt än i dag. Detta kommer att genomföras under 2023.

Styrelsens arbete

Styrelsen beslöt att använda större delen av de pengar som vi erhöll i förlikning med Skanska för extra amortering och således dämpa effekterna av ökade räntor.

Styrelsen konstaterade att föreningens ekonomi för närvarande är god och föreningsavgiften bibehålls utan höjningar för Q1-2023, dock kan detta komma att omvärderas om styrelsen ser indikationer på att detta kan bli nödvändigt.

Styrelsen genomförde en strategidag den 5:e september med målet att fördela ansvarsområden, fastställa styrelsens arbetsordning samt gå igenom och diskutera föreningens ekonomi. Det sistnämnda med tanke på höjda räntor och energipriser (el och värme) för att förbereda eventuella åtgärder och handlingsplaner. Ett annat dokument som hanterades under strategidagen var föreningens underhållsplan. Styrelsen diskuterade de åtgärder som kommer att behöva göras under 2023 med tanke på det ekonomiska läget, men också för att hålla husen i god kondition.

Tingsrätten

Tingsrättens dom om "Formaliafel vid extrastämma 2021" blev fastställd den 13 september genom att HD inte gav den klagande prövningsrätt i Hovrätten. Då föreningen därmed vann/fick rätt i Tingsrätten, medförde detta att den klagande fick ersätta föreningens rättegångskostnader.

Föreningen har en pågående tingsrättsprocess mot en medlem för icke betald rensningsfaktura enligt föreningens stadgar. Tingsrättsförhandlingen kommer att ske i mars 2023.

Sociala aktiviteter

Föreningen har genomfört två städdagar under året där föreningens gemensamma utrymmen städades. Även en afterwork och ett glöggmingel genomfördes under året, vilka arrangerades av husvärdarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st

Tillkommande medlemmar: 6st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	2 993 243	3 282 215
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 288 676	6 217 422
Finansiella intäkter	4 022	129
Ökning av kortfristiga skulder	106 706	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	133 624
Förlikning Skanska	5 150 000	0
	11 549 404	6 351 175
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 643 501	4 792 061
Finansiella kostnader	626 863	507 540
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	164 825	656 635
Ökning av kortfristiga fordringar	268 040	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	3 540 000	675 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 911
	9 243 229	6 640 147
Likvida medel vid årets slut	5 299 418	2 993 243
Årets förändring av likvida medel	2 306 175	-288 972

Flerårsöversikt (Kkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 552	10 018	10 107	10 161	8 601
Elkostnad/m2 totalyta	24	19	22	26	16
Värmekostnad/m2 totalyta	116	139	121	127	108
Vattenkostnad/m2 totalyta	17	20	20	12	10
Kapitalkostnader/m2 totalyta	71	67	84	77	62
Soliditet (%)	76	76	76	76	79
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-5 580	-5 883	-6 134	-4 925	-1 507
Nettoomsättning (Tkr)	6 178	6 083	6 100	6 258	6 243

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	3 325 585	-16 929 060	-5 883 286	241 188 239
Avsättning till fond för yttre underhåll		227 820	-227 820		0
Disposition av föregående års resultat:			-5 883 286	5 883 286	0
Årets resultat				-5 580 113	-5 580 113
Belopp vid årets utgång	260 675 000	3 553 405	-23 040 166	-5 580 113	235 608 126

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-23 040 166
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 820
Årets resultat	-5 580 113
	-28 392 459

Behandlas så att

I ny räkning överföres

-28 392 459
-28 392 459

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 177 784	6 083 139
Övriga rörelseintäkter	3	110 892	18 588
Summa rörelseintäkter		6 288 676	6 101 727
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 771 478	-3 572 900
Övriga externa kostnader	5	-709 959	-1 057 588
Personalkostnader	6	-162 064	-161 573
Summa rörelsekostnader		-4 643 501	-4 792 061
Rörelseresultat före avskrivningar		1 645 175	1 309 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 602 447	-6 685 541
Rörelseresultat efter avskrivningar		-4 957 272	-5 375 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 022	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 863	-507 540
Summa finansiella poster		-622 841	-507 411
Resultat efter finansiella poster		-5 580 113	-5 883 286
Resultat före skatt		-5 580 113	-5 883 286
Årets resultat		-5 580 113	-5 883 286

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	304 043 876	315 614 398
Maskiner och inventarier	9	68 423	85 523
Summa materiella anläggningstillgångar		304 112 299	315 699 921
Summa anläggningstillgångar		304 112 299	315 699 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 744	3 744
Övriga fordringar	10	173 270	175 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	422 901	152 461
Summa kortfristiga fordringar		599 915	331 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 299 418	2 993 243
Summa kassa och bank		5 299 418	2 993 243
Summa omsättningstillgångar		5 899 333	3 325 118
SUMMA TILLGÅNGAR		310 011 633	319 025 039

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		3 553 405	3 325 585
Summa bundet eget kapital		264 228 405	264 000 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 040 166	-16 929 060
Årets resultat		-5 580 113	-5 883 286
Summa fritt eget kapital		-28 620 279	-22 812 346
Summa eget kapital		235 608 126	241 188 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	29 035 000	49 405 000
Övriga skulder		22 848	22 848
Summa långfristiga skulder		29 057 848	49 427 848
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	43 505 000	26 675 000
Leverantörsskulder		663 296	829 389
Skatteskulder		298 424	289 824
Övriga skulder		24 185	73 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	854 754	541 603
Summa kortfristiga skulder		45 345 659	28 408 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 011 633	319 025 039

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:	2022
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

	2022	2021
Årsavgifter	5 255 001	5 254 983
Hyror lokaler	14 650	12 000
Hyror Garage	660 724	585 432
Kabel-TV intäkter	191 844	191 844
Överlåtelse/pantsättning	15 168	18 082
Gästlägenhet	40 400	20 800
Öresavrundning	-3	-2
	6 177 784	6 083 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	40 892	18 588
Försäkringsersättningar	70 000	0
	110 892	18 588

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	70 333	78 517
Fastighetsskötsel, beställning	73 584	43 533
Fastighetsskötsel gård, entreprenad	159 450	152 063
Fastighetsskötsel gård, beställning	90 741	23 547
Snöröjning, sandning	66 843	88 034
Städning, entreprenad	119 779	130 668
Städning, beställningar	4 800	14 700
Hissbesiktning	8 341	8 286
Övrig besiktning	94 616	81 070
Serviceavtal (hissar och lås)	133 837	121 426
Avläsning mediaförbrukning	12 000	0
Förbrukningsmaterial	24 287	13 106
Bevakning, jour, utryckning	14 760	14 458
Reparation och underhåll fönster	3 200	4 266
Reparation och underhåll tvättstuga	44 377	0
Reparation och underhåll entré/trapphus	7 244	27 070
Reparation och underhåll lås (garage)	15 581	28 066
Reparation och underhåll elinstallationer	12 773	25 290
Reparation och underhåll hiss	33 699	11 669
Reparationer mark/gård/utemiljö	0	13 908
Reparation och underhåll garage	1 538	1 386
Reparation och underhåll vattenskador	48 477	30 903
Reparation och underhåll tak och fasad	15 226	94 143
Reparation och underhåll balkong	195 391	2 813
Reparation och underhåll ventilation	11 138	37 657

Reparation och underhåll bostad	3 009	23 351
Reparation och underhåll GA1-trädäck bryggan	427 274	427 274
Reparation och underhåll renhållningsinstallationer	25 003	0
El-avgift	207 823	145 408
Fjärrvärme	1 019 283	1 056 376
Vatten och avlopp	152 880	154 145
Sophämtning/renhållning	115 854	132 736
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	18 951	22 594
Försäkringkostnader	93 585	90 623
Samfällighetsavgift	60 762	101 270
Kabel-TV/bredband	232 622	226 537
Fastighetsskatt/kommunal avgift	152 417	146 007
	3 771 478	3 572 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Tele- och datakommunikation	18 813	17 006
Juridiska konsultationer/advokatkostnader	244 041	630 444
Inkassering avgift/hyra	1 635	452
Revisionsarvode extern revisor	108 261	127 248
Föreningskostnader	92 697	12 494
Ekonomisk förvaltning	69 499	61 800
Arvode uppdrag/utredningar	79 089	109 002
Teknisk förvaltning	19 333	3 106
Övrigt förvaltningsarvode	24 304	3 646
Konsultarvode	0	20 938
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 790	6 720
Övriga kostnader	45 497	52 958
Frakt och transporter	0	11 775
	709 959	1 057 589

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	136 600	135 050
Sociala kostnader	25 464	26 523
	162 064	161 573

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	6 307 469	6 307 469
Ombyggnationer	277 878	378 072
Inventarier	17 100	0
	6 602 447	6 685 541

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	286 597 896	286 597 896
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Förlikning fasadrenovering	-5 150 000	0
Laddboxar	455 417	455 417
Bidrag installation laddboxar	-169 861	0
Till/-ombyggnationer, renoveringar	334 686	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 068 138	350 053 313
Ingående avskrivningar	-34 438 915	-27 753 374
Årets avskrivningar	-6 585 347	-6 685 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 024 262	-34 438 915
Utgående redovisat värde	304 043 876	315 614 398
Taxeringsvärden byggnader	174 153 000	131 950 000
Taxeringsvärden mark	108 000 000	79 000 000
	282 153 000	210 950 000
Taxeringsvärden bostäder	278 000 000	207 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 153 000	3 950 000
	282 153 000	210 950 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 523	0
Inköp	0	85 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 523	85 523
Årets avskrivningar	-17 100	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 100	0
Utgående redovisat värde	68 423	85 523

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	142 020	34 726
Momsfordran	0	140 944
Övriga kortfristiga fordr	31 250	0
	173 270	175 670

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	10 342	9 353
Försäkring	58 504	64 158
Samfällighetsavgift	40 508	0
Förutbetald medlemsavgift	6 890	6 790
Serviceavtal portar	8 830	8 830
Bredband	53 839	48 570
Larmavtal	15 720	14 760
Skadebesikning	35 268	0
Naturvårdverket	193 000	0
	422 901	152 461

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,60	2023-10-28	12 000 000	12 000 000
SEB	3,06	2023-09-28	10 000 000	13 000 000
SEB	0,34	2023-04-28	8 505 000	9 045 000
SEB	3,20	2023-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,93	2024-05-28	13 000 000	13 000 000
Swedbank	0,52	2024-02-23	16 035 000	16 035 000
			72 540 000	76 080 000

Kortfristig del av långfristig skuld	675 000	675 000
--------------------------------------	---------	---------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69,1 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	77 295 000	77 295 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	6 333	7 821
Värme	160 417	161 650
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	39 586	19 943
Förutbetalda avgifter och hyror	571 515	316 189
Samfällighetsförening	40 903	0
	854 754	541 603

Lidingö 2023-

Kent Andersson
Ordförande

Yvonne Taha
Vice ordförande

Thomas Lindman
Kassör

Anders Thorslund
Ledamot

Olof Hult
Ledamot

Mirelle Suatan
Ledamot

Katarina Asplund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
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."

KENT ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19560724xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-04-25 14:40:51 UTC



OLOF HULT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19490111xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-04-25 14:55:57 UTC



THOMAS LINDMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19630912xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-25 14:59:46 UTC



YVONNE TAHA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19490208xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-04-25 15:18:29 UTC



Per Robert Anders Thorslund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19590531xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-25 16:44:33 UTC



Kerstin Katarina Asplund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19670503xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-04-25 19:14:45 UTC



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/validator>

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."

Anna Mirelle Suatan (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gåshaga Pirar 5

Serienummer: 19730610xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-04-25 19:19:21 UTC



Anna Margareta Elisabet Kleberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 19641002xxxx

IP: 217.119.xxx.xxx

2023-04-25 19:23:24 UTC



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/validator>

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 2022.

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 2022 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 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 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 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 2022 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 21:31

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 25.04.2023 21:27

DOCUMENT ID:

BJD2tsSXh

ENVELOPE ID:

BJUhKsSQ3-BJD2tsSXh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gåshaga Pirar 5 för 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	25.04.2023 21:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	25.04.2023 21:31	Low	IP: 217.119.170.26

* 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