

Årsredovisning 2020

BRF Gåshaga Pirar 5



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	ledamot, vice ordförande
Thomas Lindman	ledamot, kassör
Ingvar Carlsson	ledamot, sekreterare
Ulf Jansson	ledamot
Olle Hult	ledamot

Styrelsen har under 2020 avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Margareta Kleberg.
Mikael Bisther, intern revisor t.o.m. 2020-02-16.

Valberedning

Anders Berg, sammankallande
Rosanna Ogebjer, ledamot, fr.o.m. 2020-06-22
Ingemar Åström, ledamot, fr.o.m. 2020-06-22
Kicki Winnerstam, ledamot, t.o.m. 2020-06-22
Agneta Holknekt, ledamot, t.o.m. 2020-06-22

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.

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 m², varav 7 592 m² utgör lägenhetsyta och 1 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision
Fastighetsskötsel
Hissavtal
Hissinspektioner

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
BDO Mälardalen AB
NKG Trygg Fastighet AB
Kone AB
Inspecta

El, kraft	Mälarenergi
El, nät	Ellevio AB
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 Smälänningar AB
Kabel-TV	ComHem AB
TV, bredband, IP-telefoni	Telia Sonera AB t.o.m. 2020-03-02
TV, bredband, IP-telefoni	Telenor Sverige AB fr.o.m. 2020-03-02
SMS-systemet	LEKAB
Garageport	Una Portar AB
Webbhotell	One.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till stämman 2021

Våren 2020 gjorde coronapandemin entré och påverkade även vår bostadsrättsförening. Vi har alla fått ändra vårt sociala beteende. Vi har spritat entréerna, hållit fysiska avstånd och hjälpt varandra med inköp. Stämman 2020 senarelades och coronaanpassades med fler fullmakter och färre som deltog fysiskt. Styrelsen har huvudsakligen genomfört sina möten per telefon.

Fasadrenoveringsprojekt

Under våren avslutades den renovering av fasaderna mot vattnet som påbörjades 2019. Renoveringen ska ses som ett återställande av fasadernas klimatskärm till det skick dessa borde haft när föreningen övertog fastigheterna av Skanska. Genom det nu utförda arbetet har vi nya fasader mot vattnet på tre av husen. Renoveringsarbetet har dokumenterats mycket väl i text och med foton och dokumentationen utgör ett av de underlag som används i de fortsatta diskussionerna med Skanska.

I bokföringen är utgiften för fasadrenoveringen inkl. projektledning och kontroll/besiktning aktiverat med 15.122 tkr. för åren 2019 och 2020 och ligger på balansräkningen.

Under våren åtgärdades även den andra av två lägenheter som drabbats av energiläckage.

Krav mot skanska

En ekonomisk uppgörelse har slutits med Skanska avseende de krackelerade taken på våra hus med ca 450.000 kronor.

När det gäller fasadernas bristande klimatskydd har föreningen vid extra stämma 29/30 mars beslutat att gå vidare med en stämning mot Skanska (se not 14).

Föreningens krav består till en del, ca 15 miljoner kronor, av ett ersättningskrav för de åtgärder föreningen vidtagit. Skanska har erbjudits att avhjälpa dessa brister men avstått varför föreningen avhjälpde i egen regi med hjälp av SEHED.

Till en andra del består föreningens krav av ett skadestånd, ca 8 miljoner kronor, för att åtgärda resterande klimatskal/resterande fasader mot vattnet.

Driftkostnader

Föreningen har 2020 ökade driftkostnader jämfört med utfallet 2019 på drygt 900 tkr. De består främst av kostnader av engångskaraktär såsom nya lås till garaget 220 tkr, mögelsanering av garaget 110 tkr, byte till LED-lampor 65 tkr, vattenskador 110 tkr, trasiga golv och väggar i trapphus 65 tkr, fönsterjusteringar 85 tkr samt ytterligare ökade kostnader för revision med 90 tkr och ökade juridiska kostnader med 375 tkr p.g.a. Skanskaprocessen.

Ny bredbandsoperatör

I mars månad 2020 bytte föreningen operatör för TV, bredband och IP-telefoni. Det tidigare avtalet med Telia omförhandlades utan framgång under hösten 2019 och föreningen genomförde då en upphandling. Denna resulterade i ett avtal med Telenor. Det nya avtalet ger väsentligt lägre grundavgift och snabbare bredband. Problem som anmälts avseende överföringen av wifi-signal i några lägenheter åtgärdas successivt med extern hjälp och med hjälp av frivilliga inom föreningen.

Ett nytt låssystem har installerats i garaget. Systemet är fritt från nycklar och varje fjärrkontroll är individuell och kan spärras om den tappas bort. Styrelsen planerar att införa motsvarande system också till våra entréportar.

Garaget

Styrelsen har beslutat installera 17 nya laddstolpar i garaget för laddning av elbilar. För denna åtgärd har föreningen beviljats bidrag av Naturvårdsverket. De nya laddstolparna kommer att sättas upp under våren 2021.

Takbjälklaget på garaget har inspekterats och bedöms ha en hållbarhet på minst 30 år. Kontroll av takbjälklaget kommer dock att göras vart femte år med början 2021.

Digitala åtgärder

Digitaliseringen av föreningens pappersarkiv har avslutats. Nu har styrelsens ledamöter tillgång till både administrativa och tekniska dokument via styrelsens portal hos vår ekonomiska förvaltare, Storholmen.

Hemsidan har uppdaterats varvid bl.a. kontaktvägar till föreningens olika entreprenörer gjorts tydliga. Styrelsen har även skaffat en mejladress, info@gashagapirar5.se.

GA 1

I december beslutade Stockholms tingsrätt att avslå GA1:s (Gåshaga Hamnpromenads Samfällighetsförening) begäran att Skanska skulle betala skadestånd för bristande funktionskrav på trädäcket längs Hamnpromenaden. GA1 har härefter vid en extra stämma beslutat att inte överklaga domen. GA1, och dess medlemsföreningar, ska härigenom betala Skanskas rättegångskostnader.

Övrigt

Föreningens husvärdar har arrangerat Afterwork (före Corona) och svarat för förtäring vid vårstädningen. Höststädningen genomfördes Coronasäkert utan mingel eller förtäring.

9 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.

Överlåtelse under året: 6 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st.

Tillkommande medlemmar: 7 st.

Avgående medlemmar: 7 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	10 902 199	5 666 837
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 143 155	6 267 869
Finansiella intäkter	378	177
Minskning av kortfristiga fordringar	203 224	84 917
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 113 045
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	12 000 000
	6 346 757	20 466 009
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 089 480	4 543 230
Finansiella kostnader	643 070	656 845
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	5 632 325	9 490 571
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	405 000	540 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 196 866	0
	13 966 741	15 230 646
Likvida medel vid årets slut	3 282 215	10 902 199
Årets förändring av likvida medel	-7 619 984	5 235 362

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 107	10 161	8 601	8 743	8 794
Elkostnad/m2 totalyta	22	26	16	13	15
Värmekostnad/m2 totalyta	121	127	108	102	104
Vattenkostnad/m2 totalyta	20	12	10	12	14
Kapitalkostnader/m2 totalyta	84	77	62	85	124
Soliditet (%)	76	76	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-6 134	-4 925	-1 507	-109	-240
Nettoomsättning (Tkr)	6 100	6 258	6 243	6 168	6 246

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	2 870 065	-5 414 421	-4 925 370	253 205 274
Avsättning yttre fond		227 760	-227 760		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 925 370	4 925 370	0
Årets resultat				-6 133 749	-6 133 749
Belopp vid årets utgång	260 675 000	3 097 825	-10 567 551	-6 133 749	247 071 525

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-10 567 551
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 760
Årets resultat	-6 133 749
	-16 473 540
Behandlas så att I ny räkning överföres	-16 473 540
	-16 473 540

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 100 005	6 244 843
Övriga rörelseintäkter	3	43 150	23 026
Summa rörelseintäkter		6 143 155	6 267 869
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 950 164	-3 475 330
Övriga externa kostnader	5	-980 554	-514 532
Personalkostnader	6	-158 762	-163 633
Summa rörelsekostnader		-5 089 480	-4 153 495
Rörelseresultat före avskrivningar		1 053 675	2 114 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 544 732	-6 383 076
Rörelseresultat efter avskrivningar		-5 491 057	-4 268 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 070	-656 845
Summa finansiella poster		-642 692	-656 668
Resultat efter finansiella poster		-6 133 749	-4 925 370
Resultat före skatt		-6 133 749	-4 925 370
Årets resultat		-6 133 749	-4 925 370

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	321 844 522	322 756 929
Summa materiella anläggningstillgångar		321 844 522	322 756 929
Summa anläggningstillgångar		321 844 522	322 756 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 483	0
Övriga fordringar	9	33 567	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	288 505	527 137
Summa kortfristiga fordringar		324 555	527 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 282 215	10 902 199
Summa kassa och bank		3 282 215	10 902 199
Summa omsättningstillgångar		3 606 770	11 429 978
SUMMA TILLGÅNGAR		325 451 292	334 186 907

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		3 097 825	2 870 065
Summa bundet eget kapital		263 772 825	263 545 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 567 551	-5 414 421
Årets resultat		-6 133 749	-4 925 370
Summa fritt eget kapital		-16 701 300	-10 339 791
Summa eget kapital		247 071 525	253 205 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	50 460 000	9 585 000
Övriga skulder		22 848	22 848
Summa långfristiga skulder		50 482 848	9 607 848
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	26 295 000	67 575 000
Leverantörsskulder		525 399	2 578 522
Skatteskulder		283 838	271 742
Övriga skulder		46 266	54 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	746 416	893 571
Summa kortfristiga skulder		27 896 919	71 373 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 451 292	334 186 907

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Brf Gåshaga Pirar 5 är en mindre förening och har utnyttjat mindre föreningars möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen och 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetalen överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:	2020
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/inneväggar	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

	2020	2019
Årsavgifter	5 254 992	5 254 992
Hyror lokaler	12 000	14 400
Hyror Garage	570 420	594 400
Hyra laddstolpe elbil	9 300	5 400
Kabel-TV intäkter	218 124	349 524
Gemensamhetslokal	0	2 000
Överlåtelse/pantsättning	20 769	9 727
Gästlägenhet	14 400	14 400
Öresavrundning	0	0
	6 100 005	6 244 843

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	43 150	23 026
	43 150	23 026

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	79 432	79 167
Fastighetsskötsel beställning	60 468	2 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	187 519	113 800
Fastighetsskötsel gård beställning	93 349	82 725
Snöröjning sandning	10 626	40 530
Städning entreprenad	129 404	83 699
Städning, beställningar	24 345	0
Hissbesiktning	8 570	6 578
Övrig besiktning	0	4 109
Serviceavtal (hissar och lås)	124 888	89 800
Förbrukningsmaterial	11 881	8 218
Bevakning, jour, utryckning	14 484	69 225
Fastighetsförbättringar	6 655	0
Reparation och underhåll fönster	84 755	20 344
Reparation och underhåll tvättstuga	3 732	4 713
Reparation och underhåll entré/trapphus	96 995	20 917
Reparation och underhåll lås (garage)	263 872	44 115
Reparation och underhåll värmeanläggning/VA-system	9 413	0
Reparation och underhåll elinstallationer	94 517	45 576
Reparation och underhåll hiss	5 860	0
Reparationer mark/gård/utemiljö	0	12 826
Reparation och underhåll garage	117 488	5 670
Reparation och underhåll vattenskador	128 340	70 188
Reparation och underhåll balkong	3 353	0

Reparation och underhåll ventilation	9 306	75 508
Reparation och underhåll bostad	46 981	2 500
Reparation och underhåll fastighetsgemensam installation	0	57 916
Reparation och underhåll brand- och säkerhetsinstallationer	7 531	0
El-avgift	170 638	198 951
Fjärrvärme	919 502	967 301
Vatten och avlopp	151 168	91 673
Sophämtning/renhållning	69 749	167 798
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	24 513	14 195
Försäkring	91 381	89 671
Samfällighetsavg/reparation av S. Hamnpromenadens trädäck	470 751	470 751
Kabel-TV	271 315	394 346
Projektarvoden	13 566	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift	143 817	140 021
	3 950 164	3 475 331

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	16 167	7 548
Juridiska konsultationer	521 878	147 169
Inkassering avgift/hyra	667	4 763
Revisionsarvode extern revisor	178 889	93 688
Föreningskostnader	8 556	37 441
Styrelseomkostnader	0	5 749
Ekonomisk förvaltning	59 592	58 360
Arvode uppdrag/utredningar	63 020	26 606
Teknisk förvaltning	1 444	7 500
Konsultarvode	32 294	29 457
Bostadsrätterna Sverige Ek för	20 830	6 460
Övriga kostnader	71 219	53 186
Frakt och transporter	5 998	36 605
	980 554	514 532

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	133 500	135 000
Sociala kostnader	25 262	28 633
	158 762	163 633

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	6 307 468	6 383 076
Ombyggnationer	237 264	0
	6 544 732	6 383 076

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	280 965 571	271 475 000
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Fasadrenovering	5 632 325	9 490 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 597 896	343 965 571
Ingående avskrivningar	-21 208 642	-14 825 566
Årets avskrivningar	-6 544 732	-6 383 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 753 374	-21 208 642
Utgående redovisat värde	321 844 522	322 756 929
Taxeringsvärden byggnader	131 950 000	131 950 000
Taxeringsvärden mark	79 000 000	79 000 000
	210 950 000	210 950 000
Taxeringsvärden bostäder	207 000 000	207 000 000
Taxeringsvärden lokaler	3 950 000	3 950 000
	210 950 000	210 950 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	33 567	642
	33 567	642

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	9 126	9 088
Försäkring	55 301	53 080
Samfällighetsavgift	20 254	20 254
Förutbetald medlemsavgift	6 720	6 580
Reparation Södra Hamnpromenadens trädäck	0	389 735
Serviceavtal portar	0	5 712
Bredband	47 959	29 143
Larmavtal	14 145	13 545
Amortering	135 000	0
	288 505	527 137

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2020-12-31	2019-12-31
Nordea			0	16 035 000
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	0,64	2021-04-28	9 720 000	10 125 000
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	0,47	2021-02-28	16 035 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-540 000	-540 000
			76 215 000	76 620 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 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 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	77 295 000	77 295 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	5 584	12 433
Värme	124 509	129 901
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	34 578	34 878
Förutbetalda avgifter och hyror	486 995	487 046
Påminnelseavgifter	0	1 050
Juridiskt arvode	58 750	0
Underhållskostnader	0	192 264
	746 416	893 572

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 30 mars 2021 genomfördes den formella delen av den extra stämma vilken genomfördes som en ren poströstningsstämma. Den fråga som behandlades var om föreningen skulle anta det förlikningsbud som Skanska lämnat eller om föreningen skulle väcka talan mot Skanska. Poströstningen genomfördes från den 12 mars till den 29 mars kl. 24.00. Stämman beslutade med röstsiffrorna 36-29 att föreningen ska väcka talan mot Skanska. En medlem röstade för att frågan skulle bordläggas. Skanska har informerats om beslutet.

Lidingö 2021-05-05



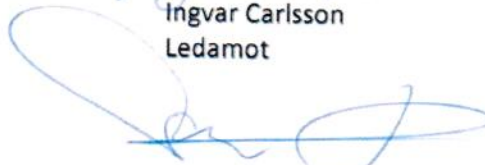
Kent Andersson
Ordförande



Ingvar Carlsson
Ledamot



Ulf Jansson
Ledamot



Thomas Lindman
Ledamot



Olle Hult
Ledamot



Yvonne Taha
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05
BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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 uppger, 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

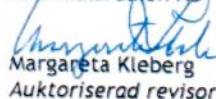
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 5 maj 2021

BDO Mälardalen AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor