

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 2021 och 2061.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar gång- och cykelväg samt rekreationsområde (hamnpirar, bro och ö).

Styrelsen

Hans Halldén	Ordförande
Lars Celsing	Ledamot
Johan Fahlström	Ledamot
Birgitta Wiklander	Ledamot

Johan Mårdh	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
Frida Lundgren	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Bo Eliasson
Håkan Isaksson
Olof Sköld
Arnulf von Zedwitz-Liebenstein

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cisternen 1	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättsförsäkring för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen i AIG.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 - 2005 och består av 6 flerbostadshus och 1 småhus.

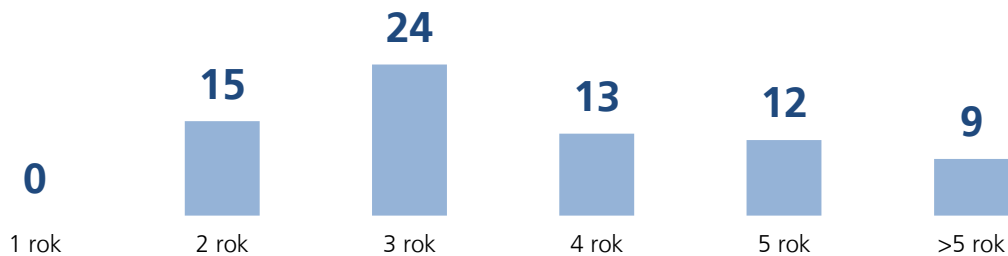
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 693 m², varav 8 833 m² utgör boyta och 1 860 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades december 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av balkonger och fönster	2022	
Sparfunktion för LED-belysningen i garaget, ca 30% lyser som "nödbelysning".	2022	Rörelsedetektor för 100% ljus.
Renoverat trappan mot Norra Hamnpromenaden.	2022	
Utbyte till LED-belysning i samtliga pollarlampor utefter gångväg.	2022	
Laddplatser Radhus	2022	Två nya, totalt 4 stycken
Fler laddplatser i garaget	2022	Tio nya, totalt 23 platser
Utbyte till LED-belysning i samtliga trapphus.	2022	Gäller samtliga flerfamiljshus
Planerat underhåll	År	
Takunderhåll	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Markskötsel	Två smålänningar AB
Snöröjning	Bjurvéns
Hissar	Stockholms Hisservice
TV, Bredband, telefoni	Tele2
El	Ellevio / Stockholm Exergi
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Prezero
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Förenade Städ i Skåne
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ansvarsförsäkring	AIG

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Lånen uppgick vid årsskiftet till 53 506 500 kronor, under året har 799 250 kronor amorterats. Styrelsens målsättning är att amortera 1% per år av skulden vid årets början.

Vid årsskiftet 2022/2023 höjdes avgiften med 19,48%, ökade kostnader och höjda räntor gör att styrelsen överväger att ytterligare höja avgiften per den 1 juli innevarande år.

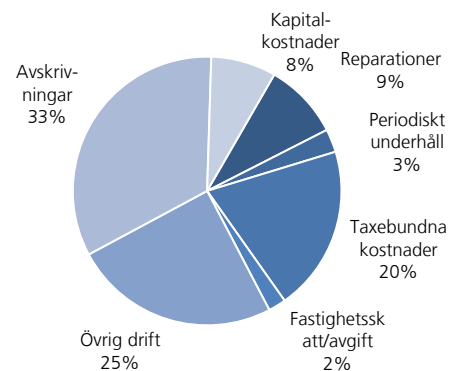
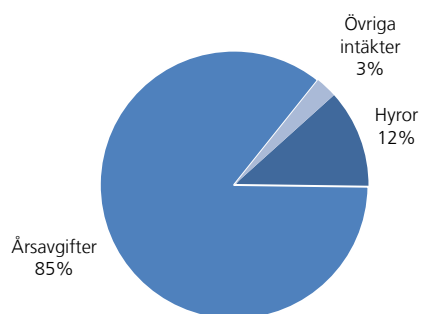
Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader, rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader är kostnader som kan härledas till föreningens drift, som reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköp av material och styrelsearvoden mm. Kapitalkostnader är räntor och amorteringar på föreningens lån. Slitagekostnader är kommande underhållskostnader. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 283 686	3 706 182
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 613 949	5 552 086
Finansiella intäkter	6 963	37
Minskning kortfristiga fordringar	0	99 503
Medlemsinsatser	0	525 000
Ökning av kortfristiga skulder	102 688	168 088
	5 723 601	6 344 714
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 716 677	5 375 090
Finansiella kostnader	630 563	230 456
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	117 414
Ökning av kortfristiga fordringar	34 593	0
Minskning av långfristiga skulder	799 250	44 250
	6 181 083	5 767 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 826 203	4 283 686
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-457 482	577 504

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten 2022:

- Utbyte av lamporna längst gångvägarna till LED.
- Utbyte av lamporna till LED i samtliga trapphus.
- Rörelsestyrning av LED armaturer i garaget 70% (resterande är nödbelysning).
- Utökat antalet laddplatser till totalt 23 st i garaget och totalt 4 st. i radhusen.
- Fortsatt underhåll av fönster och de inglasade balkongerna.
- Vi bedömer att vi är i fas med underhållsplanen.

Energi/Sophantering:

- Fjärrvärmekostnaderna har varit i linje med budget.
- Föreningen har inte påverkats av de nya elpriserna tack vare bundet avtal.
- Infört källsortering i soprummen.

Utemiljö:

- Normalt underhåll av föreningens utemiljö har utförts.
- Renoverat trappan ner till Norra Hamnpromenaden.

Övrigt:

- Den sista etappen av renoveringen av trädäcken längs Hamnpromenaden slutfördes under våren 2022 som planerat.
- Samfällighetsföreningens extradebitering för renoveringen 2022 innebar 427 tkr för Gåshaga Pirar 4, detsamma som föregående år.
- Ett större arbete av tätskiktet på en av föreningens terrasser kommer att påverka föreningen med ca 500.000 tkr nästa år, (2023).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	544	544	544
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 058	6 148	6 153	6 184
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	97	100	87	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	18	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	22	29	23
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 409	-2 711	-2 734	-1 186
Nettoomsättning (tkr)	5 560	5 464	5 413	5 427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 833 m² bostäder och 1 860 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	275 175 000	0	0	275 175 000
Fond för yttre underhåll	3 730 112	977 238	-828 359	3 581 233
S:a bundet eget kapital	278 905 112	977 238	-828 359	278 756 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 469 058	-977 238	-1 883 097	-5 608 723
Årets resultat	-2 409 117	-2 409 117	2 711 456	-2 711 456
S:a fritt eget kapital	-10 878 175	-3 386 355	828 359	-8 320 179
S:a eget kapital	268 026 937	-2 409 117	0	270 436 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 409 117
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 491 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-977 238</u>
summa balanserat resultat	-10 878 175

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>225 477</u>
-10 652 698

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 559 705	5 463 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 244	88 166
Summa rörelseintäkter		5 613 949	5 552 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 256 077	-4 811 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 501	-287 656
Personalkostnader	Not 6	-225 099	-276 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 682 790	-2 658 033
Summa rörelsekostnader		-7 399 467	-8 033 123
RÖRELSERESULTAT		-1 785 518	-2 481 037
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 963	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 563	-230 456
Summa finansiella poster		-623 600	-230 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 409 117	-2 711 456
ÅRETS RESULTAT		-2 409 117	-2 711 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	319 265 720	321 948 510
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		319 265 720	321 948 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 265 720	321 948 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		71 827	660
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 011 272	2 463 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 683	115 157
Summa kortfristiga fordringar		3 166 782	2 578 975
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		955 524	1 966 220
Summa kassa och bank		955 524	1 966 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 122 306	4 545 196
SUMMA TILLGÅNGAR		323 388 026	326 493 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 175 000	275 175 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 730 112	3 581 233
Summa bundet eget kapital		278 905 112	278 756 233
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 469 058	-5 608 723
Årets resultat		-2 409 117	-2 711 456
Summa ansamlad förlust		-10 878 175	-8 320 179
SUMMA EGET KAPITAL		268 026 937	270 436 054
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 506 500	54 305 750
Leverantörsskulder		313 205	539 504
Skatteskulder		288 854	278 824
Övriga skulder		14 339	12 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 238 192	920 954
Summa kortfristiga skulder		55 361 090	56 057 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 388 026	326 493 706

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 801 491	4 801 491
Hyror lokaler	43 622	42 429
Hyror parkering	5 000	3 600
Hyror garage	609 490	517 200
Hyror förråd	8 400	8 400
Elintäkter laddstolpe	37 600	27 800
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Gästlägenhet	47 000	63 000
Öresutjämning	98	0
	5 559 705	5 463 921

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 863	51 926
Fakturerade kostnader moms	6 875	0
Övriga erhållna bidrag	29 807	0
Övriga intäkter	12 700	36 240
	54 244	88 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 921	125 665
	Fastighetsskötsel beställning	23 638	30 618
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	146 736	173 475
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 162	78 782
	Snöröjning/sandning	31 400	106 564
	Städning entreprenad	115 500	115 500
	Städning enligt beställning	15 063	14 738
	Mattvätt/Hyrmattor	21 450	20 489
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	149 546
	Hissbesiktning	8 149	9 479
	Gemensamma utrymmen	7 086	3 426
	Garage/parkering	1 048	0
	Sophantering	1 013	0
	Gård	30 079	30 556
	Serviceavtal	59 628	97 334
	Förbrukningsmateriel	3 109	15 903
	Teleport/hissanläggning	9 310	9 044
	Störningsjour och larm	16 500	3 255
	Brandskydd	18 181	40 179
	Fordon	0	4 002
		642 972	1 028 555
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 279
	Sophantering/återvinning	819	0
	Källare	0	555
	Entré/trapphus	7 048	2 310
	Lås	55 823	52 658
	VVS	19 532	62 962
	Värmeanläggning/undercentral	20 938	10 588
	Ventilation	506	0
	Elinstallationer	253 839	52 566
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 669	2 100
	Hiss	76 054	0
	Huskropp utvändigt	0	28 350
	Tak	0	16 552
	Fasad	1 519	0
	Fönster	127 538	4 640
	Balkonger/altaner	159 833	28 960
	Mark/gård/utemiljö	0	26 214
	Garage/parkering	0	1 036
	Vattenskada	0	44 194
		733 118	338 964
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	70 511	0
	VVS	0	94 063
	Elinstallationer	2 735	82 991
	Balkonger/altaner	0	256 930
	Mark/gård/utemiljö	81 125	394 375
	Garage/parkering	71 106	0
		225 477	828 359

Not 4 fortsättning

Taxebundna kostnader		
El	243 833	209 306
Värme	1 035 362	1 073 317
Vatten	191 664	204 848
Sophämtning/renhållning	136 283	124 334
Grovsopor	0	6 155
	1 607 142	1 617 960
Övriga driftkostnader		
Försäkring	164 613	119 794
Samfällighetsavgift	508 290	511 947
Kabel-TV	225 718	225 128
Bredband	400	0
	899 021	856 869
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 347	140 507
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 256 077	4 811 214

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	0
	Medlemsinformation	2 105	1 128
	Tele- och datakommunikation	18 888	52 282
	Juridiska åtgärder	0	38 125
	Hysesförluster	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 000	23 375
	Föreningskostnader	19 750	7 043
	Styrelseomkostnader	0	3 470
	Fritids- och trivselkostnader	3 326	2 486
	Studieverksamhet	730	3 245
	Förvaltningsarvode	105 995	73 800
	Administration	24 685	5 442
	Korttidsinventarier	1 500	1 499
	Konsultarvode	25 313	69 001
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 760
		235 501	287 656

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	169 000	180 000
	Löner	11 000	38 900
	Sociala kostnader	45 099	57 321
		225 099	276 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 632 000	2 632 000
	Förbättringar	50 790	26 033
		2 682 790	2 658 033
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	347 952 535	347 835 121
	Nyanskaffningar	0	117 414
	Utgående anskaffningsvärde	347 952 535	347 952 535
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 004 025	-23 345 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 682 790	-2 658 033
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 686 815	-26 004 025
	Planenligt restvärde vid årets slut	319 265 720	321 948 510
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 500 000	84 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	194 746 000	146 400 000
	Taxeringsvärde mark	131 000 000	96 000 000
		325 746 000	242 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	322 000 000	239 000 000
	Lokaler	3 746 000	3 400 000
		325 746 000	242 400 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 781	153 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 781	153 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-153 781	-153 781
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-153 781	-153 781
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	140 593	138 440
	Klientmedel hos SBC	1 816 922	1 577 316
	Fordringar kreditfakturor	0	7 253
	Räntekonto hos SBC	1 053 758	740 149
		3 011 272	2 463 158
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Kabel-TV	63 429	56 600
	Samfällighetsavgift	20 254	20 254
	Försäkring	0	38 303
		83 683	115 157
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 581 233	4 101 457
	Reservering enligt stadgar	525 000	525 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-828 359	-1 045 224
	Vid årets slut	3 277 874	3 581 233

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,487 %	7 600 000	7 700 000	2023-07-31
Handelsbanken	2,487 %	7 486 500	7 680 750	2023-07-31
Handelsbanken	2,487 %	12 000 000	12 000 000	2023-07-31
Handelsbanken	2,517 %	16 720 000	16 950 000	2023-10-31
Handelsbanken	2,487 %	9 700 000	9 975 000	2023-07-31
Summa skulder till kreditinstitut		53 506 500	54 305 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 506 500	-54 305 750	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 506 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 300 000	73 300 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	180 000	180 000
Sociala avgifter	56 556	56 556
Ränta	226 331	37 667
Avgifter och hyror	567 311	431 599
Extern revisor	21 500	21 500
El	19 155	26 586
Värme	167 339	167 046
	1 238 192	920 954

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser efter detta verksamhetsår.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den 31 / 3 2023



Hans Hallén
Ordförande



Lars Celsing
Ledamot



Johan Fahlström
Ledamot



Birgitta Wiklander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2023



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 för år 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. Styrelsens 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 4 för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förtlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Föreningsstämman avseende räkenskapsår 2021 hölls den 31 augusti 2022. Föreningsstämman har därmed hållits senare än sex månader från räkenskapsårets utgång, vilket står i strid med 12 § i föreningens stadgar och 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 27 april 2023

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 741 450	4 801 491	4 801 000
Hyror lokaler	43 000	43 622	42 000
Hyror parkering	0	5 000	3 000
Hyror garage	596 400	609 490	604 000
Hyror förråd	8 000	8 400	8 000
Elintäkter laddstolpe	79 000	37 600	0
Överlåtelse/pantsättning	0	7 004	0
Gästlägenhet	75 000	47 000	50 000
Öresutjämning	0	98	0
Fakturerade kostnader	0	4 863	0
Fakturerade kostnader moms	0	6 875	0
Övriga erhållna bidrag	0	29 807	0
Övriga intäkter	0	12 700	0
	6 542 850	5 613 949	5 508 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-160 000	-111 921	-130 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-23 638	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-135 000	-146 736	-132 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-94 000	-23 162	-127 000
Snöröjning/sandning	-75 000	-31 400	-75 000
Städning entreprenad	-122 000	-115 500	-130 000
Städning enligt beställning	-15 000	-15 063	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-21 450	-22 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-300 000
Hissbesiktning	-10 000	-8 149	-22 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-7 086	-7 000
Garage/parkering	-15 000	-1 048	-1 000
Sopphantering	0	-1 013	0
Gård	-35 000	-30 079	-21 000
Serviceavtal	-110 000	-59 628	-90 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 109	-28 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-9 310	-15 000
Störningsjour och larm	-4 000	-16 500	0
Brandskydd	0	-18 181	0
	-850 000	-642 972	-1 136 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-220 000	0	-100 000
Tvättstuga	-5 000	0	-30 000
Sopphantering/återvinning	0	-819	0
Entré/trapphus	-5 000	-7 048	-100 000
Lås	0	-55 823	0
VVS	0	-19 532	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 938	0
Ventilation	0	-506	0
Elinstallationer	0	-253 839	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 669	0
Hiss	-25 000	-76 054	-25 000
Tak	0	0	-75 000
Fasad	0	-1 519	0
Fönster	0	-127 538	-30 000
Balkonger/altaner	0	-159 833	0
	-255 000	-733 118	-360 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-105 000
Installationer	0	-70 511	0
Elinstallationer	0	-2 735	0
Fasad	0	0	-100 000
Balkonger/altaner	-100 000	0	-150 000
Mark/gård/utemiljö	-23 000	-81 125	-100 000
Garage/parkering	0	-71 106	0
	-623 000	-225 477	-455 000
Taxebundna kostnader			
El	-300 000	-243 833	-190 000
Värme	-1 200 000	-1 035 362	-1 000 000
Vatten	-200 000	-191 664	-185 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-136 283	-140 000
	-1 840 000	-1 607 142	-1 515 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-132 000	-164 613	-125 000
Samfällighetsavgift	-81 000	-508 290	-540 000
Kabel-TV	-230 000	-225 718	-280 000
Bredband	0	-400	0
	-443 000	-899 021	-945 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-135 000	-148 347	-135 000
	-135 000	-148 347	-135 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 449	0
Medlemsinformation	-8 000	-2 105	-8 000
Tele- och datakommunikation	-18 000	-18 888	-17 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-30 000
Hysesförluster	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 000	-25 000
Föreningskostnader	-25 000	-19 750	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 326	-7 000
Studieverksamhet	0	-730	-2 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-105 995	-125 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-5 000	-24 685	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 500	0
Konsultarvode	-20 000	-25 313	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-6 860	-14 000
	-235 000	-235 501	-273 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-11 000	-9 000
Styrelsearvode	-180 000	-169 000	-180 000
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-45 099	-50 000
	-245 000	-225 099	-239 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 632 000	-2 632 000	-2 632 000
Förbättringar	-51 000	-50 790	-29 000
	-2 683 000	-2 682 790	-2 661 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 309 000	-7 399 467	-7 719 000
RÖRELSERESULTAT	-766 150	-1 785 518	-2 211 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 608	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Övriga ränteintäkter	0	2 251	0
Låneräntor	-1 600 000	-629 668	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-895	0
	-1 600 000	-623 600	-250 000
RESULTAT	-2 366 150	-2 409 117	-2 461 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se