



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 4



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2044.
- 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.
- Stämman försenad till följd av sent erhållet bokslut.

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 2015-07-27 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
Emma Bergqvist	Ledamot
Lars Celsing	Ledamot
Johan Fahlström	Ledamot
Birgitta Wiklander	Ledamot

Oskar Adolfsson	Suppleant
Anna-Carin Björkholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
Frida Lundgren	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Bo Eliasson Sammankallande
Caroline Halldén
Carolina Hansson
Johan Mårdh
Arnulf von Zedwitz-Liebenstein

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cisternen 1	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

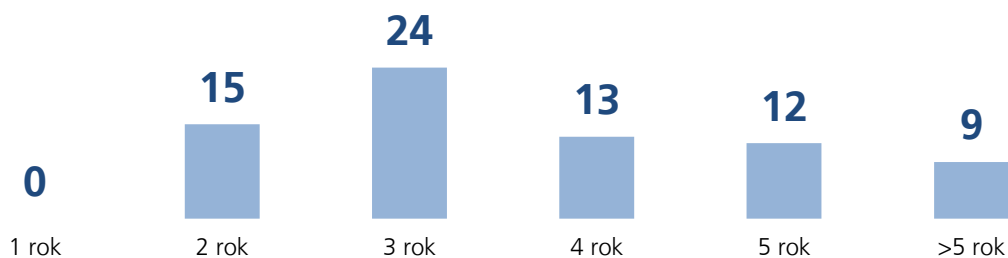
Värdeåret är 2004.

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 2020 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inspektion av samtliga tak	2021	
Laddplatser Radhus	2021	2 stycken
Genomgång av köksfläktkanaler	2021	
Fler laddplatser i garaget och i radhusen	2021	totalt 15
Genomgång av ventilationskanaler (OVK).	2021	
Stampsolning genomförd	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Markskötsel	Två Smålänningar AB
Snöröjning	Bjurvéns
Hissar	Kone
TV, Bredband, telefoni	Tele2
El	Ellevio
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Suez
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Förenade Städ i Skåne
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ansvarsförsäkring	AIG

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Våra lån uppgår vid årsskiftet till 54 305 750 kronor, under året har 44 250 kronor amorterats. För innevarande år planeras att amortera drygt 700 000 kronor.

Vid årsskiftet 2021/2022 höjdes hyran för en garageplats till 700 kronor.

Avgiften till Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening (Hamnpromenaden) har under några år uppgått till betydande belopp, i och med färdigställandet av omläggningen av trädäcket under 2022 kommer avgiften under 2023 att återgå till normal nivå.

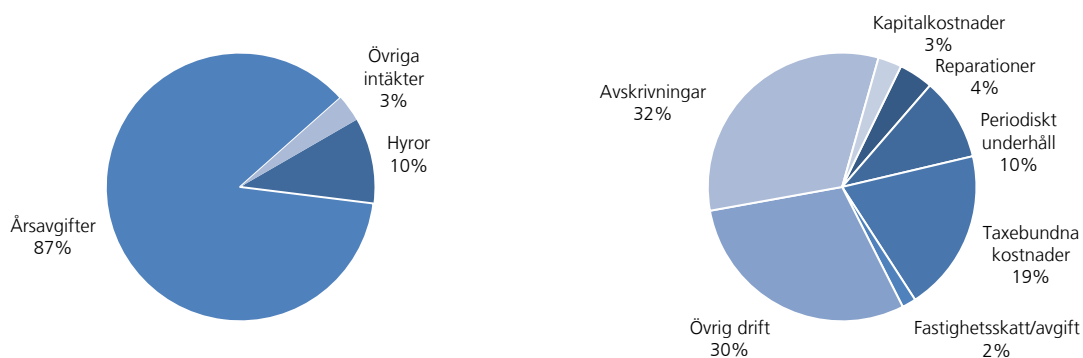
Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader, rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader är kostnader som kan härledas till föreningens drift, som reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköp av material och styrelsearvodet 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	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 706 182	4 057 825
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 552 086	5 491 621
Finansiella intäkter	37	6 380
Minskning kortfristiga fordringar	99 503	162 360
Medlemsinsatser	525 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	168 088	0
	6 344 714	5 660 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 375 090	5 271 581
Finansiella kostnader	230 456	315 084
Ökning av materiella anläggningstillgångar	117 414	135 121
Minskning av långfristiga skulder	44 250	275 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 218
	5 767 210	6 012 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 283 686	3 706 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	577 504	-351 643

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten 2021

- Uppgraderat belysning i lyktstolpar till LED
- Samtliga trapphus har utrustats med s.k. Astrostyrning av belysningen
- Taken är besiktigade för att säkerställa att vi är fas med underhållsplanen
- Fortsatt arbete med underhåll av inglasningarna på de inglasade balkongerna
- Stamspolning av hela ledningsnätet
- Utökning av laddstationer, totalt femton platser i garaget och två radhusplatser
- Vi bedömer att vi är i fas med underhållsplanen
- Del av trapphus upplåtet med bostadsrätt

Utemiljö:

- För att förbättra ljusinsläpp till radhusen har några stora tätväxande träd tagits bort på området mot Södra Kungsvägen. Tre större buskar har planterats i stället, varmed också en mer varierad växtlighet erhålls på området.
- Den förvuxna häcken runt radhusen har förnygringsbeskurits och kommer att underhållas noggrant de närmaste åren för en tät återväxt.
- Föreningens gångväg mot parken har omasfalterats för att åtgärda de skador som orsakats av Lidingö Stads havtornsbuskar i de närliggande planteringarna.
- Ommålning av träspaljéerna har utförts mellan hus 14-16-18.

Energi/Sophantering:

- Fjärrvärmekostnaderna har under året varit i linje med budget.
- Vi har inte påverkats av de höga elpriserna tack vare vårt fasta avtal.
- OVK samt rensning av ventilationskanaler genomfördes under slutet av året. Samtliga flerbostadshus godkändes.

Övrigt:

- Samfällighetsföreningens renovering av trädäckets på Norra Hamnpromenaden påbörjades efter sommaren och etapp 1 slutbesiktigades planenligt 15 december. Etapp 2 genomförs under vårvintern 2022. Extra utdebitering har krävts för att finansiera arbetet, vilket för Gåshaga Pirar 4 innebar 427 tkr.
- För att förbättra säkerheten på lekplatsen tillhörande gemensamhetsanläggningen Cisternen GA1 byggdes en ny trappa och s.k. EU-sand lades ut vid rutschkanan.
- Lidingö Stad har under hösten grävt bort de skadeverkande havtornsbuskarna i planteringen vid hus nr 14 i parken. Återplantering av avgränsade buskar utreds.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	544	544	544
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 148	6 153	6 184	6 215
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	100	87	93	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	12	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	29	23	62
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 711	-2 734	-1 186	-823
Nettoomsättning (tkr)	5 464	5 413	5 427	5 384

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	525 000	0	274 650 000
Fond för yttre underhåll	3 581 233	525 000	-1 045 224	4 101 457
S:a bundet eget kapital	278 756 233	1 050 000	-1 045 224	278 751 457
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 608 723	-525 000	-1 688 952	-3 394 771
Årets resultat	-2 711 456	-2 711 456	2 734 176	-2 734 176
S:a ansamlad förlust	-8 320 179	-3 236 456	1 045 224	-6 128 947
S:a eget kapital	270 436 054	-2 186 456	0	272 622 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 711 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 083 723
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-525 000</u>
summa balanserat resultat	-8 320 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>828 359</u>
-7 491 820

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 463 921	5 413 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 166	78 171
Summa rörelseintäkter		5 552 086	5 491 621
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 811 214	-4 848 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 656	-218 334
Personalkostnader	Not 6	-276 221	-204 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 658 033	-2 645 512
Summa rörelsekostnader		-8 033 123	-7 917 093
		-2 481 037	-2 425 473
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		37	6 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 456	-315 084
Summa finansiella poster		-230 419	-308 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 711 456	-2 734 176
ÅRETS RESULTAT		-2 711 456	-2 734 176

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	321 948 510	324 489 129
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		321 948 510	324 489 129
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 948 510	324 489 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		660	12 868
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 463 158	1 697 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 157	116 108
Summa kortfristiga fordringar		2 578 975	1 826 253
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 966 220	2 240 941
Summa kassa och bank		1 966 220	2 240 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 545 196	4 067 195
SUMMA TILLGÅNGAR		326 493 706	328 556 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 175 000	274 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 581 233	4 101 457
Summa bundet eget kapital		278 756 233	278 751 457
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 608 723	-3 394 771
Årets resultat		-2 711 456	-2 734 176
Summa ansamlad förlust		-8 320 179	-6 128 947
SUMMA EGET KAPITAL		270 436 054	272 622 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	19 700 000
Summa långfristiga skulder		0	19 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 305 750	34 650 000
Leverantörsskulder		539 504	434 971
Skatteskulder		278 824	272 838
Övriga skulder		12 620	6 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	920 954	869 405
Summa kortfristiga skulder		56 057 652	36 233 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 493 706	328 556 324

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 anspråktagande 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	5 år	0
Laddstationer	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 801 491	4 801 491
Hyror lokaler	42 429	42 312
Hyror parkering	3 600	2 700
Hyror garage	517 200	525 329
Hyror förråd	8 400	8 225
Elintäkter laddstolpe	27 800	0
Gästlägenhet	63 000	33 300
Öresutjämning	0	93
	5 463 921	5 413 450

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	51 926	5 750
Övriga erhållna bidrag	0	67 561
Övriga intäkter	36 240	4 860
	88 166	78 171

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	125 665	143 775
	Fastighetsskötsel beställning	30 618	49 298
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	173 475	137 188
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 782	61 136
	Snöröjning/sandning	106 564	12 862
	Städning entreprenad	115 500	115 500
	Städning enligt beställning	14 738	0
	Mattvätt/Hyrmattor	20 489	20 589
	OVK Obl. Ventilationskontroll	149 546	0
	Hissbesiktning	9 479	20 573
	Gemensamma utrymmen	3 426	5 438
	Garage/parkering	0	1 016
	Gård	30 556	16 359
	Serviceavtal	97 334	85 621
	Förbrukningsmateriel	15 903	3 944
	Teleport/hissanläggning	9 044	13 566
	Störningsjour och larm	3 255	0
	Brandskydd	40 179	0
	Fordon	4 002	2 313
		1 028 555	689 177
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 279	0
	Källare	555	0
	Entré/trapphus	2 310	2 728
	Lås	52 658	133 179
	VVS	62 962	56 829
	Värmeanläggning/undercentral	10 588	4 150
	Elinstallationer	52 566	23 893
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 100	7 060
	Hiss	0	6 246
	Huskropp utvändigt	28 350	12 739
	Tak	16 552	10 191
	Fasad	0	80 559
	Fönster	4 640	44 043
	Balkonger/altaner	28 960	274 245
	Mark/gård/utemiljö	26 214	13 276
	Garage/parkering	1 036	30 516
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 239
	Vattenskada	44 194	15 381
		338 964	725 274
	Periodiskt underhåll		
	VVS	94 063	0
	Elinstallationer	82 991	69 388
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	390 594
	Fasad	0	442 344
	Fönster	0	36 860
	Balkonger/altaner	256 930	106 039
	Mark/gård/utemiljö	394 375	0
		828 359	1 045 225
	Taxebundna kostnader		
	El	209 306	188 177
	Värme	1 073 317	930 821
	Vatten	204 848	188 038
	Sophämtning/renhållning	124 334	89 389
	Grovsopor	6 155	0
		1 617 960	1 396 424

Fortsättning Not 4		
	Övriga driftkostnader	
Försäkring	119 794	114 506
Självrisk	0	23 600
Samfällighetsavgift	511 947	491 897
Kabel-TV	225 128	223 844
Bredband	0	732
	856 869	854 579
	140 507	138 317
	4 811 214	4 848 996
Fastighetskatt/Kommunal avgift		
TOTALT DRIFTKOSTNADER		
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	
	2021	2020
Medlemsinformation	1 128	7 426
Tele- och datakommunikation	52 282	16 037
Juridiska åtgärder	38 125	0
Hysesförluster	0	0
Förvaltning	0	625
Revisionsarvode extern revisor	23 375	21 500
Föreningskostnader	7 043	9 027
Styrelseomkostnader	3 470	0
Fritids- och trivselkostnader	2 486	6 851
Studieverksamhet	3 245	1 875
Förvaltningsarvode	73 800	115 048
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 994
Administration	5 442	9 775
Korttidsinventarier	1 499	0
Konsultarvode	69 001	12 937
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	13 240
	287 656	218 334
Not 6	PERSONALKOSTNADER	
	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	180 000	160 000
Löner	38 900	8 600
Sociala kostnader	57 321	35 651
	276 221	204 251
Not 7	AVSKRIVNINGAR	
	2021	2020
Byggnad	2 632 000	2 632 000
Förbättringar	26 033	13 512
	2 658 033	2 645 512

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	347 835 121	347 700 000
	Nyanskaffningar	117 414	135 121
	Utgående anskaffningsvärde	347 952 535	347 835 121
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 345 992	-20 700 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 658 033	-2 645 512
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 004 025	-23 345 992
	Planenligt restvärde vid årets slut	321 948 510	324 489 129
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 500 000	84 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 400 000	146 400 000
	Taxeringsvärde mark	96 000 000	96 000 000
		242 400 000	242 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	239 000 000	239 000 000
	Lokaler	3 400 000	3 400 000
		242 400 000	242 400 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	138 440	134 896
	Klientmedel hos SBC	1 577 316	1 465 240
	Fordringar kreditfakturor	7 253	97 141
	Räntekonto hos SBC	740 149	0
		2 463 158	1 697 277

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	38 303	36 939
	Upplupna ränteintäkter	0	3 044
	Kabel-TV	56 600	55 871
	Samfällighetsavgift	20 254	20 254
		115 157	116 108

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 101 457	3 576 457
	Reservering enligt stadgar	525 000	525 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 045 224	0
	Vid årets slut	3 581 233	4 101 457

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,480 %	7 700 000	7 700 000	2022-07-30
	Handelsbanken	0,350 %	7 680 750	7 700 000	2022-07-29
	Handelsbanken	0,480 %	12 000 000	12 000 000	2022-07-30
	Handelsbanken	0,380 %	16 950 000	16 950 000	2022-10-31
	Handelsbanken	0,350 %	9 975 000	10 000 000	2022-07-29
	Summa skulder till kreditinstitut		54 305 750	54 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 305 750	-34 650 000	
			0	19 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 420 750 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	71 000 000	73 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	26 586	40 597
	Värme	167 046	124 738
	Extern revisor	21 500	21 500
	Arvoden	180 000	160 000
	Sociala avgifter	56 556	50 272
	Ränta	37 667	39 180
	Avgifter och hyror	431 599	433 118
		920 954	869 405


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya laddstationer beställda till garaget.

Nytt trädäck i samfälligheten.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den 28 / 6 2022



Hans Halldén
Ordförande



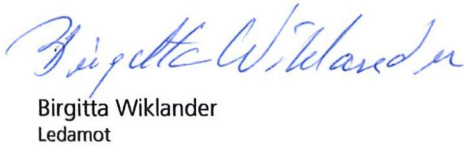
Emma Bergqvist
Ledamot



Lars Celsing
Ledamot



Johan Fahlström
Ledamot



Birgitta Wiklander
Ledamot

vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 6 2022



Benjamin Henriksson
Autoriserad 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 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 28 juni 2022

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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