

Årsredovisning 2022

BRF Gåshaga Pirar 3



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomi 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 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 2050.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

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.

Styrelsen bevakar utveckling av räntorna noggrant och har beredskap att höja avgifterna om fortsatt negativ utveckling.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte på Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad, GA1, andel 13% och Stapelbäddens Samfällighet, GA2, andel 25%. GA1 förvaltar Södra och Norra Hamnpromenaden, samt Badholmen. GA2 förvaltar garage, parker, parkeringsplatser, gatunät och gatubelysning.

Styrelsen

Peter Pohl	Ordförande
Ewa Ekdahl	Ledamot
Hillevi Gyllenswärd	Ledamot
Lars Hedberg	Ledamot
Bertil Nilsson	Ledamot

Suppleanter

Marianne Callvik Ahrens	Suppleant
Björn Dietmann	Suppleant
Yvonne Treslow	Suppleant
Marika Skärvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs garageavgifterna med 10% 1 april 2023.

Styrelsen kommer ta beslut om eventuellt höjda avgifter som motsvarar ränte- och kostnadsutvecklingen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes i början av året.

Laddstolpar har installerats. Föreningen har 20 platser till sitt förfogande.

Styrelsen har digitalt utsänt medlemsinformation vid elva gånger. Informationen finns tillgänglig på föreningens hemsida www.gashagapirar3.se.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 stycken

Överlåtelser under året: 2 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Revisor

Anna Nordberg Ordinarie Extern. Familjeföretagens Revisionsbyrå.

Valberedning

Bo Ferngren
Gabrielle Matses
Kjell Treslow
Matts Törnberg
Magnus Westher

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18

Fastighetsfakta

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme Stockholm Exergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6401 kvm. Varav 6401 kvm utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning

1 rok	0
2 rok	1
3 rok	29
4 rok	4
5 rok	18
>5 rok	2

Gemensamhetsutrymmen

Kombinerad gemensamhetslokal och övernattningslägenhet	Trossvägen 7
Tvättstuga	Trossvägen 3

Tekniks Status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK	2022	Obligatorisk kontroll
Renovering takterass	2021	Trossvägen 7
Stamspolning	2021	
Byte av torktumlare	2021	
Ommålning av portar	2021-2022	
Brandbesiktning	2020	Obligatorisk
Tvättmaskin och mangel	2020	
Besiktning av Hissar	2018-2019	
Uppdatering Hissar	2019	Uppdatering av Programvara Trossvägen 5
Besiktning av tak	2019	
Radonmätning	2019-2020	Klar i februari 2020
Energibesiktning	2019	Giltig i 10 år
Målning av takluckor	2017	
Omlackering resterande portar	2017	
Omlackering portar	2017	Utvändigt underhåll
Målning dörrar till soprum	2017	
Åtgärder enligt OVK besiktning	2016-2017	
Stamspolning	2016	
Tvätt av vissa fasader	2016	
Statusbesiktning av yttertak	2015	
Takreparation takterass	2015	
Målning av gula träpaneler	2013-2014	
Stamspolning	2011	Omfattar stammar och rör
OVK 2009		Obligatorisk ventilationskontroll

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK åtgärder	2023	Genomfört och klart
Energiutredning	2023	Genomfört och avvaktar åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör	Kommentar
Ekonomisk förvaltning	Storholmen förvaltning	
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning	
Fastighetsskötsel	Storholmen förvaltning	
Städning	Smart trappstädning	
Driftlarm	Dygnet jour	
Internetleverantör	Tele 2	
Hissar	Schindler Hiss	
Elleverantör	Eon	Byte till Vattenfall per den 1 maj 2023

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 364	4 138	4 141	4 122
Resultat efter finansiella poster	-1 155	-1 993	-1 204	-1 145
Soliditet (%)	81,3	81,5	82,0	82,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 450 000	3 014 542	-6 690 888	-1 993 027	183 780 627
Avsättning till fond för yttre underhåll		463 179	-463 179		0
lanspråktagande av fond till yttre undrehåll		-1 034 950	1 034 950		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 993 027	1 993 027	0
Årets resultat				-1 154 687	-1 154 687
Belopp vid årets utgång	189 450 000	2 442 771	-8 112 144	-1 154 687	182 625 940

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-8 112 144
Årets resultat	-1 154 687
	-9 266 831

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-453 752
I ny räkning överföres	-9 313 079
	-9 266 831

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 363 591	4 137 975
Övriga rörelseintäkter		80	2 746
Summa rörelseintäkter		4 363 671	4 140 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-3 350 521	-4 075 991
Övriga externa kostnader		-199 148	-220 790
Personalkostnader	2	-107 738	-117 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 493 599	-1 493 600
Summa rörelsekostnader		-5 151 006	-5 907 802
Rörelseresultat		-787 335	-1 767 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 867	5 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 219	-231 439
Summa finansiella poster		-367 352	-225 946
Resultat efter finansiella poster		-1 154 687	-1 993 027
Resultat före skatt		-1 154 687	-1 993 027
Årets resultat		-1 154 687	-1 993 027

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	221 998 847	223 492 447
Summa materiella anläggningstillgångar		221 998 847	223 492 447
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		222 002 347	223 495 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 287	12 219
Övriga fordringar		306 745	1 259 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 255	0
Summa kortfristiga fordringar		467 287	1 271 732
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 135 580	857 700
Summa kassa och bank		2 135 580	857 700
Summa omsättningstillgångar		2 602 867	2 129 432
SUMMA TILLGÅNGAR		224 605 214	225 625 379

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll		2 442 771	3 014 542
Summa bundet eget kapital		191 892 771	192 464 542
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 112 144	-6 690 888
Årets resultat		-1 154 687	-1 993 027
Summa fritt eget kapital		-9 266 831	-8 683 915
Summa eget kapital		182 625 940	183 780 627
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	5 500 000	0
Summa långfristiga skulder		5 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	35 229 500	40 329 500
Leverantörsskulder		374 260	848 487
Skatteskulder		162 832	155 952
Övriga skulder		45 370	-4 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		667 312	515 667
Summa kortfristiga skulder		36 479 274	41 844 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 605 214	225 625 379

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som tidigare år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet. 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. Bedömningen 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	125 år	125 år

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	96 597	95 200
Sociala avgifter	11 141	22 221
	107 738	117 421

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 700 000	240 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 700 000	240 700 000
Ingående avskrivningar	-17 207 553	-15 713 953
Årets avskrivningar	-1 493 600	-1 493 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 701 153	-17 207 553
Utgående redovisat värde	221 998 847	223 492 447

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,873	2023-09-01	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	0,750	2024-01-30	5 500 000	5 500 000
Nordea			0	9 142 500
Nordea			0	4 187 000
Handelsbanken	3,094	2023-09-29	14 500 000	14 500 000
Handelsbanken	2,199	2023-10-19	9 142 500	0
Handelsbanken	2,711	2023-11-16	4 187 000	0
			40 329 500	40 329 500

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000
	51 500 000	51 500 000

2023 -

Peter Pohl
Ordförande

Ewa Ekdahl

Hillevi Gyllenswärd

Lars Hedberg

Bertil Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

FAMREV-Familjeföretagen Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hillevi Gyllenswärd

Styrelseledamot

Serienummer: 19660107xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-05-05 14:36:23 UTC



BERTIL NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19471118xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-05 15:26:09 UTC



Lars Hedberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19650520xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-05-05 16:02:15 UTC



Peter Pohl

Ordförande

Serienummer: 19540503xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-05 16:06:56 UTC



Eva Christina Ekdahl

Styrelseledamot

Serienummer: 19570208xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-07 14:05:28 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730530xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-05-07 15:08:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: JF4TT-JEN21-5P8F0-78M20-B8CUK-MCLFU

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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