



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 3



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Utän 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 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 samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad, GA 1, Andel 13%. Stapelbäddens Samfällighet, GA 2 andel 25%. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar strandpromenaden, garage, parker, parkeringsplatser samt gatunät och gatubelysning.

Styrelsen

Björn Eklund	Ordförande
Eva Ekdahl	Ledamot
Lars Hedberg	Ledamot
Peter Pohl	Ledamot
Caroline Zeilon	Ledamot
Jenny Olsson	Suppleant
Yvonne Treslow	Suppleant
Marika Skärvik	Suppleant
Agneta Zetterström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg

Ordinarie Extern

Familjeföretagens Revisionsbyrå

Valberedning

Bo Ferngren

Samman kallande

Gabrielle Matses

Kjell Treslow

Mats Törnberg

Magnus Westher

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. 30 medlemmar närvarande, varav 11 via länk. 25 hade rösträtt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 7	2002	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Stockholm Exergi).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 6 flerbostadshus.

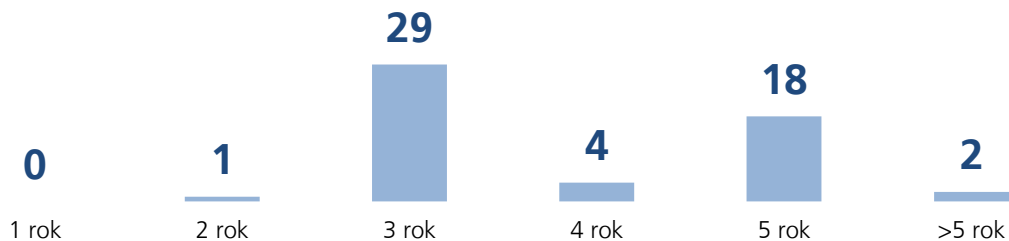
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 401 m², varav 6 401 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kombinerad gemensamhetslokal
och övernattningslägenhet

Tvättstuga

Kommentar

Trossvägen 7

Trossvägen 3

Teknisk status

Föreningen antog en ny underhållsplan 2021 som sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandbesiktning	2020	Obligatorisk
Uppdatering Hissar	2019	Uppdatering av programvara i hissen Trossvägen 5
Besiktning av tak	2019	
Radonmätning	2019 - 2020	Klar i februari 2020
Energibesiktning	2019	Giltig i 10 år
Besiktning av hissar	2018 - 2019	
Uppdatering Hissar	2018 - 2019	Uppdatering av programvara i hissar på Trossvägen 7 respektive 9
Omlackering resterande portar	2017	
Målning av takluckor	2017	
Målning dörrar till soprum	2017	
Omlackering portar	2017	Utvändigt underhåll
Åtgärder enl OVK-besiktning	2016 - 2017	
Stamspolning	2016	
Tvätt av vissa fasader	2016	
Statusbesiktning av yttertak	2015	
Takreparation takterass	2015	
Målning av gula träpanelerna	2013 - 2014	Hälften 2013, resten 2014
Stamspolning	2011	Omfattar stammar och rör
OVK	2009	Obligatorisk ventilationskontroll
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Ny OVK ska göras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetsskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Städning	Maries Put & Städ
Driftlarm	Securitas
Internetleverantör	ComHem AB
Hissar	Schindler Hiss AB

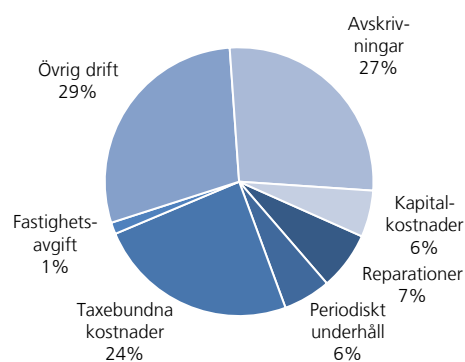
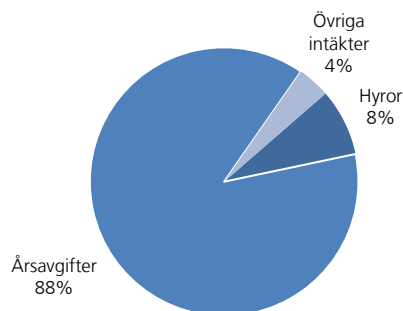
Föreningens ekonomi

Flerårsbudget planeras att ta fram under första kvartalet 2021 efter att ny underhållsplan är framtagen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 696 139	2 314 739
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 283 011	4 122 482
Finansiella intäkter	99	5 277
Minskning kortfristiga fordringar	329 285	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	322 740
	4 612 395	4 450 499
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 688 356	3 460 420
Finansiella kostnader	305 193	309 181
Ökning av kortfristiga fordringar	0	299 497
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	377 447	0
	4 370 996	5 069 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 937 538	1 696 139
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	241 399	-618 600

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och att se till att ekonomin är god.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 300	6 300	6 457	6 613
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	158	171	166	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	20	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	48	35	53
Soliditet (%)	82	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 204	-1 145	-549	-595
Nettoomsättning (tkr)	4 141	4 122	4 118	4 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 401 m² bostäder.

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	189 450 000	0	0	189 450 000
Fond för yttre underhåll	2 866 035	376 375	-455 297	2 944 957
S:a bundet eget kapital	192 316 035	376 375	-455 297	192 394 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 338 341	-376 375	-689 415	-4 272 551
Årets resultat	-1 204 039	-1 204 039	1 144 713	-1 144 713
S:a ansamlad förlust	-6 542 381	-1 580 414	455 298	-5 417 263
S:a eget kapital	185 773 654	-1 204 039	1	186 977 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 204 039
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 961 967
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-376 375</u>
summa balanserat resultat	-6 542 381

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>314 672</u>
-6 227 709

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 140 765	4 122 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 246	0
Summa rörelseintäkter		4 283 011	4 122 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 313 389	-3 177 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 016	-172 827
Personalkostnader	Not 6	-126 951	-110 334
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 493 600	-1 502 870
Summa rörelsekostnader		-5 181 956	-4 963 290
RÖRELSERESULTAT		-898 945	-840 808
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	5 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 193	-309 181
Summa finansiella poster		-305 094	-303 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 204 039	-1 144 713
ÅRETS RESULTAT		-1 204 039	-1 144 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	224 986 047	226 479 647
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		224 986 047	226 479 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		224 989 547	226 483 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 437	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 183 910	740 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	20 873	357 755
Summa kortfristiga fordringar		1 210 220	1 098 106
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		852 518	1 052 518
Summa kassa och bank		852 518	1 052 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 062 738	2 150 624
SUMMA TILLGÅNGAR		227 052 284	228 633 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 866 035	2 944 957
Summa bundet eget kapital		192 316 035	192 394 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 338 341	-4 272 551
Årets resultat		-1 204 039	-1 144 713
Summa fritt eget kapital		-6 542 381	-5 417 263
SUMMA EGET KAPITAL		185 773 654	186 977 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	40 329 500	39 329 500
Summa långfristiga skulder		40 329 500	39 329 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	1 000 000
Leverantörsskulder		280 135	776 265
Skatteskulder		151 524	146 556
Övriga skulder		0	50 491
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	517 471	353 265
Summa kortfristiga skulder		949 130	2 326 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 052 284	228 633 771

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 768 888	3 768 888
Hyror garage	315 933	295 050
Hyror förråd	30 400	32 400
Elintäkter laddstolpe	400	0
Gästlägenhet	25 000	26 000
Öresutjämning	144	144
	4 140 765	4 122 482

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	141 026	0
Övriga intäkter	1 220	0
	142 246	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 646	63 557
	Fastighetsskötsel beställning	27 332	39 784
	Städning entreprenad	111 840	99 440
	Städning enligt beställning	37 238	0
	Mattvätt/Hyrmattor	24 390	0
	Hissbesiktning	9 023	11 902
	Myndighetstillsyn	26 006	15 000
	Garage/parkering	315	0
	Gård	275	3 764
	Serviceavtal	145 541	137 880
	Förbrukningsmateriel	3 061	5 148
	Teleport/hissanläggning	0	10 455
	Störningsjour och larm	10 920	0
	Brandskydd	2 800	0
		532 387	386 930
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	351
	Tvättstuga	102 332	12 718
	Entré/trapphus	2 058	0
	Lås	975	19 831
	VVS	30 349	56 829
	Ventilation	0	51 667
	Elinstallationer	4 270	2 895
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	988	23 181
	Hiss	15 976	15 301
	Fasad	0	4 500
	Vattenskada	229 396	0
		386 344	187 273
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	288 297	0
	Tvättstuga	26 375	0
	Elinstallationer	0	72 500
	Hiss	0	94 500
		314 672	167 000
	Taxebundna kostnader		
	El	99 199	115 534
	Värme	1 008 805	1 091 379
	Vatten	174 665	128 009
	Sophämtning/renhållning	48 673	72 974
		1 331 342	1 407 896
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 940	110 415
	Samfällighetsavgift	367 446	655 601
	Kabel-TV	188 092	187 787
		671 478	953 803
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 166	74 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 313 389	3 177 260

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 213
	Tele- och datakommunikation	20 740	24 613
	Revisionsarvode extern revisor	27 812	23 938
	Föreningskostnader	15 319	8 056
	Styrelseomkostnader	0	948
	Fritids- och trivselkostnader	1 108	668
	Förvaltningsarvode	104 564	102 976
	Administration	10 383	1 695
	Konsultarvode	61 438	2 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
		248 016	172 827
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	85 500
	Sociala kostnader	30 351	24 834
		126 951	110 334
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 493 600	1 493 600
	Maskiner	0	9 270
		1 493 600	1 502 870
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 700 000	240 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	240 700 000	240 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 220 353	-12 726 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 493 600	-1 493 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 713 953	-14 220 353
	Planenligt restvärde vid årets slut	224 986 047	226 479 647
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
		158 000 000	158 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
		158 000 000	158 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 349	46 349
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 349	46 349
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 349	-37 079
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 270
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 349	-46 349
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 277	24 277
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 277	24 277
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 277	-24 277
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 277	-24 277
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	98 170	96 010
	Klientmedel hos SBC	1 085 020	643 621
	Fordringar	720	720
		1 183 910	740 351

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Serviceavtal	0	69 458
	Underhåll Södra Hamnpromenaden	0	288 297
	VVS	20 873	0
		20 873	357 755

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 944 957	2 629 332
	Reservering enligt stadgar	376 375	376 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-455 297	-60 750
	Vid årets slut	2 866 035	2 944 957

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,450 %	7 000 000	0	2022-09-01
	Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	5 500 000	2022-01-30
	Handelsbanken	0,430 %	14 500 000	0	2022-09-30
	Nordea	0,700 %	9 142 500	9 142 500	2022-10-19
	Nordea	0,510 %	0	14 500 000	LÖST
	Nordea	0,450 %	4 187 000	4 187 000	2022-11-16
	Swedbank	0,000 %	0	4 000 000	LÖST
	Swedbank	0,000 %	0	3 000 000	LÖST
	Summa skulder till kreditinstitut		40 329 500	40 329 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 000 000	
			40 329 500	39 329 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 829 500 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 500 000	51 500 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	96 600	0
	Sociala avgifter	30 351	0
	Ränta	38 643	45 821
	Avgifter och hyror	351 877	307 444
		517 471	353 265

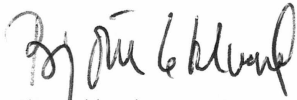
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser inplanerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

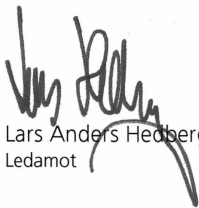
LIDINGÖ den 31 / 3 2021



Björn Eklund
Ordförande



Eva Christina Ekdahl
Ledamot



Lars Anders Hedberg
Ledamot



Peter Pohl
Ledamot



Anna Caroline Elisabeth Zeilon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Anna Nordberg
Extern revisor, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gåshaga pirar 3

Org.nr 769605-3946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gåshaga pirar 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

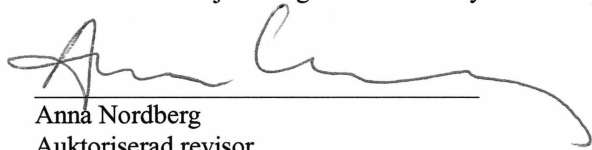
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Stockholm den 31 mars 2021

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Anna Nordberg
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se