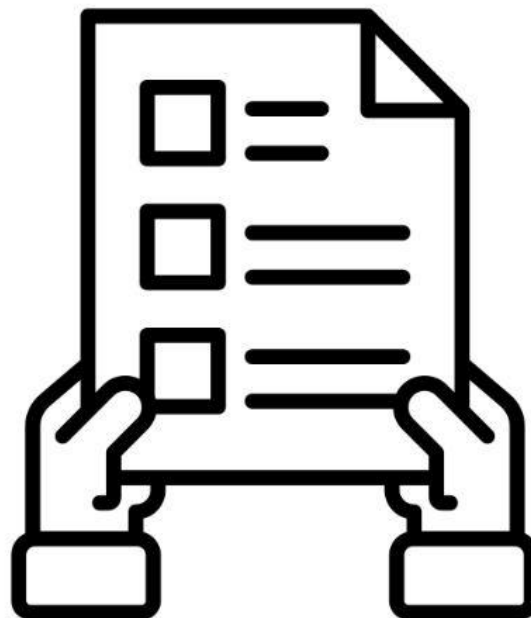
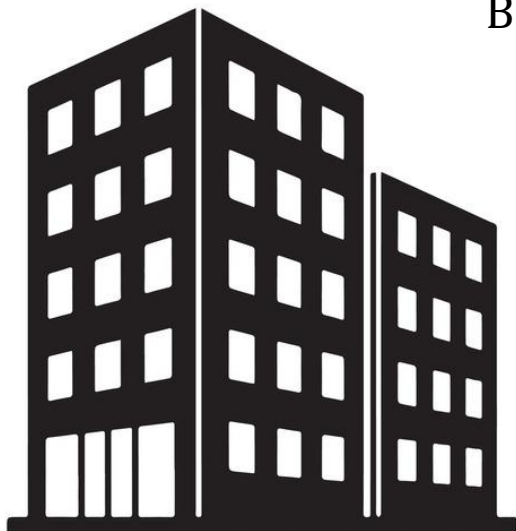


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 3
769605-3946



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. 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.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Avsättningens storlek framgår av fotnot.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information se fotnot.

Styrelsen bevakar utvecklingen av räntorna noggrant och har beredskap att höja avgifterna vid väsentligt ökade kostnader eller en kraftigt negativ ränteutveckling. Samtidigt måste föreningens sparande öka för att långsiktigt kunna hantera underhållsbehov.

Föreningens kassaflöde och sparande har väsentligt förbättrats under det gångna året, men planerat underhåll nästkommande år samt kostnadsökningar gör att föreningen har beslutat att höja avgifterna med 6% per den 1 april 2026.

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 2023-07-07 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 för perioden efter föreningsstämman 2025-05-19

Bo Ferngren	Ordförande
Bertil Nilsson	Vice ordförande
Hillevi Gyllenswärd	Ledamot
Allan Tressfeldt	Ledamot
Olle Lindstrand	Ledamot

Suppleanter

Lars Hedberg	Suppleant
Yvonne Treslow	Suppleant
Mia Jacobsen	Suppleant
Martin Bystedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Kassaflödet förbättrades väsentligt under året och även sparandet förbättrades mot tidigare år.

Styrelsen har i slutet av 2025 beslutat om att höja avgifterna kommande år den 1 april om 6% för att parera kostnadsökningar samt planerat underhåll. Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningskostnader som står för över 25% av föreningens utgifter. Det planerade underhållet 2026, består i fasadmålning av träpaneler mot entrésidan samt på takvåningarna målning av takfötter, stålbalkar och pelare. Vidare kommer vädringsfönster i trapphusen att lackas om utvändigt.

Väsentliga händelser under räkenskapsårer

Vid föreningsstämman 19 maj 2025 beslutades att föreningen skulle fortsätta att sköta fastighetsförvaltningen i egen regi under ytterligare ett år. Fastighetsgruppen, som utsågs 2024, har lagt ner mycket tid på fastighetsskötseln, vilket har minskat kostnaderna och ökat kvaliteten och servicen gentemot medlemmarna. Övergången har varit framgångsrik och medfört stora kostnadsminskningar för föreningen.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 stycken

Överlåtelser under året: 4 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Revisor

Anna Nordberg Ordinarie Extern. Familjeföretagens Revisionsbyrå.

Valberedning

Magnus Westher

Vivecka Törnberg

Anette Forsman

Björn Dietmann

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Fastighetsfakta

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. 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

Teknisk 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>
Stamspolning	2025	
Fasadtvätt	2025	Tvättat rödmögelangripna fasader
Reparation terrass	2025	Trossvägen 7
Underhåll hissar	2025	Byte av styrning Trossvägen 7
Underhåll hissar	2025	Byte av bromsar Trossvägen 7
Energiutredning	2023	
Reglercentral	2023	
Nödtelefon hissar	2023	
Hissbesiktning och hissuppdatering	2023	Nytt styrsystem i T3
Byte till LED lampor	2023	
Byte av frånluftsfläkt	2023	Trossvägen 1
Åtgärd pågrund av OVK	2023	
OVK	2022	Obligatorisk kontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen förvaltning
Teknisk förvaltning	I egen regi genom en av styrelsens utsedd fastighetsgrupp
Fastighetsskötsel	I egen regi genom en av styrelsens utsedd fastighetsgrupp
Städning	Förenade Service (North Clean)
Driftlarm	Dygnet jour
Internetleverantör	Tele 2
Hissar	Schindler Hiss
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Värmeleverantör	Stockholm excergi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 323	5 320	5 011	4 364	4 138
Resultat efter finansiella poster	-1 259	-1 458	-1 758	-1 155	-1 993
Soliditet (%)	81,0	81,0	81,2	81,3	81,5
Elkostnad/kvm(totalyta) (kr)	28	24	20	34	0
Värmekostnad/kvm (totalyta) (kr)	212	211	195	188	0
Vattenkostnad/kvm (totalyta) (kr)	38	30	27	27	0
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	278	265	242	248	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	90,0	90,0	89,0	91,0	0,0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	146	42	16	122	0
Räntekänslighet (%)	8,4	8,4	9,0	10,3	0,0
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	748	748	697	619	0
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	6 208	6 208	6 208	6 270	0
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	6 300	6 300	6 300	6 363	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 6 496 kvm varav 6 401 kvm bostadsrättsyta och 95 kvm lokalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 450 000	2 623 631	-11 205 834	-1 458 082	179 409 715
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000	-500 000		0
lanspråktagande av fond till yttre underhåll		-207 525	207 525		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 458 082	1 458 082	0
Årets resultat				-1 258 991	-1 258 991
Belopp vid årets utgång	189 450 000	2 916 106	-12 956 391	-1 258 991	178 150 724

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-12 956 391
Årets resultat	-1 258 991
	-14 215 382

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-712 725
I ny räkning överföres	-14 002 657
	-14 215 382

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 323 469	5 320 205
Summa rörelseintäkter		5 323 469	5 320 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 865 199	-3 420 287
Övriga externa kostnader		-88 244	-99 525
Personalkostnader	4	-130 151	-153 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 493 600	-1 493 600
Summa rörelsekostnader		-5 577 194	-5 167 064
Rörelseresultat		-253 725	153 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 957	44 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 040 223	-1 655 348
Summa finansiella poster		-1 005 266	-1 611 223
Resultat efter finansiella poster		-1 258 991	-1 458 082
Resultat före skatt		-1 258 991	-1 458 082
Årets resultat		-1 258 991	-1 458 082

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	217 518 047	219 011 647
Summa materiella anläggningstillgångar		217 518 047	219 011 647
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		217 521 547	219 015 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 458	1 219
Övriga fordringar		335	143 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	198 567	227 949
Summa kortfristiga fordringar		215 360	372 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 497 849	1 887 760
Summa kassa och bank		2 497 849	1 887 760
Summa omsättningstillgångar		2 713 209	2 260 369
SUMMA TILLGÅNGAR		220 234 756	221 275 516

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 450 000	189 450 000
Fond för yttre underhåll		2 916 106	2 623 631
Summa bundet eget kapital		192 366 106	192 073 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 956 391	-11 205 834
Årets resultat		-1 258 991	-1 458 082
Summa fritt eget kapital		-14 215 382	-12 663 916
Summa eget kapital		178 150 724	179 409 715
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	25 300 000	0
Summa långfristiga skulder		25 300 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	15 029 500	40 329 500
Leverantörsskulder		508 874	483 606
Skatteskulder		185 056	177 866
Övriga skulder		162 152	82 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	898 450	792 377
Summa kortfristiga skulder		16 784 032	41 865 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 234 756	221 275 516

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 258 991	-1 458 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 493 600	1 493 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		234 609	35 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 239	0
Förändring av kortfristiga fordringar		172 488	-47 519
Förändring av leverantörsskulder		25 268	-71 619
Förändring av kortfristiga skulder		192 963	55 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		610 089	-28 616
Årets kassaflöde		610 089	-28 616
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 887 760	1 916 376
Likvida medel vid årets slut		2 497 849	1 887 760

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).

Redovisningsperioden har ändrats från förenklingsregeln gällande periodiseringar till periodiseringsprincipen.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna göra 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	2024	2023
Byggnader	125 år	125 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till

framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 789 944	4 790 344
Hyror garage och parkeringsplatser	346 100	367 183
Elintäkter laddstolpe	64 340	65 347
Hyra Gästlägenhet	32 550	20 850
Övriga intäkter	22 796	8 810
Hyror lokaler/förråd	59 800	62 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 938	4 872
	5 323 468	5 320 206

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	16 526	84 321
Övriga kostnader	19 807	7 542
Kostnad Stapelbäddens SFF	0	31 000
Snöröjning, sandning m m	0	75 743
Städning och mattkostnader	145 421	174 730
Hissbesiktning	13 925	14 513
Bevakning och serviceavtal	119 447	94 105
Reparationer	118 498	101 622
Underhåll	712 725	207 525
El	182 904	152 711
Fjärrvärme	1 374 790	1 372 244
Vatten och avlopp	249 984	195 475
Sophämtning/renhållning	110 927	90 370
Samfällighetsavgift	401 163	368 138
Fastighetsförsäkringar	109 333	102 102
Kabel-TV och bredband	93 628	93 012
Fastighetsskatt/avgift	95 016	90 040
Överlåtelse- och påminnelseavgift	11 449	6 090
Arvode förvaltning	89 657	159 005
	3 865 200	3 420 288

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2025	2024
Styrelsearvode	106 504	156 000
Sociala avgifter	23 647	35 652
	130 151	191 652

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 700 000	240 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 700 000	240 700 000
Ingående avskrivningar	-21 688 353	-20 194 753
Årets avskrivningar	-1 493 600	-1 493 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 181 953	-21 688 353
Utgående redovisat värde	217 518 047	219 011 647

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	36 864	35 603
Upplupna ränteintäkter	32 550	0
Bostadsrätterna	5 580	6 200
Bredband	24 539	23 407
Hiss	7 000	45 025
Städning	0	25 680
Samfällighetsavgift	14 982	14 982
Stapelbädden SFF	77 052	77 052
	198 567	227 949

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,28	2026-01-30	29 500	5 500 000
Nordea	2,18	2026-06-30	15 000 000	7 000 000
Nordea	2,45	2027-06-16	15 000 000	14 500 000
Nordea	2,79	2029-06-20	10 300 000	9 142 500
Nordea	-	-	0	4 187 000
			40 329 500	40 329 500

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000
	51 500 000	51 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fjärrvärme	193 041	184 955
El	35 509	0
Stapelbädden SFF	0	20 974
Förutbetalda avgifter/hyra	413 169	459 361
Upplupna räntekostnader	256 731	127 087
	898 450	792 377

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08

Bo Ferngren
Ordförande

Olof Lindstand

Hillevi Gyllenswärd

Allan Axel Tressfeldt

Bertil Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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

På uppdrag av: Brf Gåshaga Pirar 3

Serienummer: 5686be987657fd[...]ce40731f2c6e7

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-05-12 07:49:08 UTC



Allan Axel Gotthardt Tressfeldt

Styrelseledamot

Serienummer: 2491458d0e3aa6[...]e57d7ad5ca999

IP: 217.61.xxx.xxx

2026-05-12 10:37:09 UTC



Olof Yngve Lindstrand

Styrelseledamot

Serienummer: f7df28b72a07b3[...]78ae5d1062929

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-05-12 14:49:06 UTC



BO FERNGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 1c87c8ffaadc99[...]580c752193641

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-05-13 05:14:54 UTC



BERTIL NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 4250d1aa449d68[...]549a17b971012

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-05-13 12:51:29 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg

Extern Revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-14 06:11:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.