

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 1

769604-8201



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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 antagen underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050 som löpande följs upp och stäms av och som styrelsen bedömer är aktuell.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-09 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 Stapelbäddens Samfällighetsförening GA2, 47,7%, och Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening GA1 23,3%.

Styrelsen

Örjan Kollander, Ordförande

Johanna Atterlång, Vice ordförande

Joakim George, Ledamot

Bjorn Stahl, Ledamot

Madeleine Hultman, Ledamot

Simon Borgefors, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benjamin Henriksson, KPMG AB, Auktoriserad revisor.

Valberedning

Stefan Grip, Sammankallande
Johan Stensfeldt
Anna Nyberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-13 på restaurang Bryggan i Gåshaga.

Utfört underhåll: År 2024

Renovering av 24 st. entrépartier inklusive fönster i trapphus.

Samtliga entrépartier av trä i berörda fasader har slipas och lackas på insida, utsida och kanter.

Sparkplåtar, skyltar, beslag, belysning och kod dosor har rengjorts.

Samtliga fasta fönster i trapphus har slipas och målats på insida, utsida och kanter.

Öppningsbara fönster har slipas och målas i sin helhet.

Samtliga undertak på entrépartier av trä har slipas och lackeras, 1st undertak var hårt angripet av fukt och mögel vilket ersattes med nytt trä och takplåt.

Målning av samtliga yttre ståldörrar till miljörum, cykelrum etc. har genomförts.

Tvättning av fasader angripna av rödalger med algmedel.

Tvätt och behandling av putsade ytor på parhuset Knapvägen 24 med grön fri, takfoten mot väster rengjordes och behandlades med grönfri.

Samtliga tvättade ytor har behandlats med grönfri algmedel.

Målning av golvet i soprummet Hamnvägen 1-7 med epoxifärg med halkskydd.

Åtgärdat sättningar och vatteninträning vid entrén på Hamnvägen 1

Hamnvägen 1: Fasaden mot Södra Kungsvägen har tvättats och målats som test för kommande renoveringar.

Hissar: Större underhåll och reparationer av våra hissar på främst Hamnvägen 1, 2 och 13.

Under året installerade vi nya nödtelefoner i samtliga våra 12 hissar.

Planerat underhåll ÅR 2025

Målning av 5 st. miljörum (soprum) tak, väggar och golv.

Utbyte av 48 st. tryckventiler i våra 12 schakt för att säkerställa en jämn värme i våra hus.

Byte av styr och reglersystem i 1 hiss efter samråd med Stockholms Hiss och Elteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året upphandlade föreningen målningsarbeten som beskrivits under utförda underhållsarbeten till en kostnad av 2,95 miljoner kronor. Dessa arbeten var planerade att genomföras under 2022 resp. 2023 men kunde då inte handlas upp pga. Coronapandemin.

Vi var tvungna att byta samtliga nödtelefoner i våra hissar då Telia stängde ner kopparnätet.

Under även detta år har vi haft mycket höga kostnader för våra hissar, b.l.a. större reparationer av hissarna på Hamnvägen 1,2 och 13 Kostnaderna för detta uppgick under 2024 till över 948 Tkr. Styrelsen beslutade vid halvårsskiftet att säga upp vårt serviceavtal med Schindler Hiss och tecknade ett

nytt avtal med Stockholm Hiss och Elteknik AB. Vår plan är att byta styr och reglersystemen i våra hissar till ett öppet system. Planen är att starta med 1 hiss och spara de reservdelar som går för att sedan återanvända dessa vid reparation av ej ombyggda hissar.

Under året drabbades 4 av våra medlemmar av vattenskador.

Vi har husvärdar i de flesta trappuppgångarna som är styrelsens och medlemmarnas kontakt för att öka trivsel och gemenskap inom föreningen. Styrelsen har under året haft 2 avstämningsmöten med våra husvärdar.

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Avgiften till föreningen är oförändrad under 1: a halvåret 2025. Föreningen kommer att omsätta 2 lån på 46,9 miljoner per 30 juni. Beroende på aktuellt ränteläge kommer vi då ta ställning till en eventuell justering av medlemsavgiften från 3:e kvartalet. Avgiften för varmvatten och värme kommer fr.o.m. andra kvartalet 2025 att höjas med 6,2 %. Detta i överensstämmelse med vad vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi höjt mot föreningen. Kostnaden för el justeras enligt verkligt utfall för kommande kvartal.

Arbetet med att ta in offerter för de planerade underhållsarbetena som kommer att genomföra under sommarhalvåret pågår nu för fullt.

Förvaltning

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
El
Fiber
Fastighetsförsäkring
Hissar
Kabel TV
Värmecentralen
Mätvärdeshantering
Jour rör
Sophämtning
Städning
Telefoni IP
Vatten
Värme

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Fortum AB och Ellevio AB
Telia Sonera Sverige AB
Brandkontoret
Schindler
Telia Sonera Sverige AB och Com Hem AB
Mekab
IMD Infometric AB
Rörkompetens i Stockholm AB
Lidingö Stad/Pre Zero Recycling AB
Förenade service AB
Telia Sonera Sverige AB
Lidingö Stad
Stockholm Exergi AB

Fastighetsfakta

Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 5	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000-2001 och består av 12 flerbostadshus och 4 parhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 619 kvm, varav 12 037 kvm utgör boyta och 1 582 kvm utgör lokalyta.

Totalyta utan gemensamhetsanläggning enligt taxeringsbeskedet är 12 2289, varav 12 037 kvm utgör boyta och 262 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 0 st
2 rok: 3 st
3 rok: 51 st
4 rok: 16 st
5 rok: 29 st
>5 rok: 3 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cafe Feel AB	105 kvm	20270930
Anders Paulsen AB	105 kvm	20250201
Klockare Fastighetsmäklari	51 kvm	20251231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsytor

Gästlägenhet
Tvättstuga

Antal medlemmar

Medlemmar vid räkenskapsåret start: 164 st
Medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 17 st

Antal överlåtelser under räkenskapsåret: 11 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 787	11 665	9 240	8 686
Resultat efter finansiella poster	-4 798	-2 060	-1 687	-1 783
Soliditet (%)	76,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	849	844	661	516
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	2 209	2 061	1 958	1 941
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 719	6 719	6 719	6 719
Lån/kvm totalyta (kr)	5 939	5 939	5 939	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	75	85	107	66
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	152	134	135	116
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	32	23	23	28
Energikostnad/ kvm totalyta (kr)	258	242	265	210
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	233	202	93	32
Sparande/kvm (kr)	48	132	0	0
Räntekänslighet (%)	8	10	8	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	88	81	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 037 kvm bostäder och 1 582 kvm lokaler, totalyta 13 619 kvm.

Ytuppgifter för nyckeltalen sparande: Boyta 12037 kvm + lokalyta 262

Nya nyckeltal är enbart beräknade för år 2023 och 2022.

Upplysning vid redovisad förlust

Föreningen hade en kassa vid ingången av året på 6 425 131 kr beroende på ej utfört underhåll under Coronaperioden 2022-2023, varför årets underhåll ca 3,3 miljoner gör att vi medvetet tar från kassan och redovisar ett negativt kassaflöde och resultat för verksamheten. Kassan vid årets slut är fortsatt god och uppgår till 3771 tkr. Föreningen har över tid ett positivt kassaflöde, vilket är det viktigaste för en bostadsrättsförening.

För verksamhetsåret budgeterade föreningen ett underskott för att genomföra renoveringar som skjutit upp tidigare år pga svårigheter att erhålla offerter mm under och efter pandemin. Dessa renoveringar finansierades genom minskning av föreningens likvida medel. Föreningen budgeterar med en budget i balans för kommande år, baserat på som tidigare nämnts att de lån som omsätts i månadsskiftet juni/juli kan bindas till en normal ränte nivå.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	258 135 000	9 193 650	1 124 349	-6 179 540	-1 175 655	261 097 804
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 514 000	-1 514 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 657 196	1 657 196		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 175 655	1 175 655	0
Årets resultat					-4 797 833	-4 797 833
Belopp vid årets utgång	258 135 000	9 193 650	981 153	-7 211 999	-4 797 833	256 299 971

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-7 211 999
Årets resultat	-4 797 833
	-12 009 832

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 514 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 495 153
I ny räkning överföres	-11 028 679
	-12 009 832

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 787 396	11 665 186
Övriga rörelseintäkter	3	126 126	-60 848
Summa rörelseintäkter		11 913 522	11 604 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 613 861	-7 226 914
Övriga externa kostnader	5	-516 029	-511 150
Personalkostnader	6	-250 961	-245 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 284 186	-2 195 736
Summa rörelsekostnader		-13 665 037	-10 179 672
Rörelseresultat		-1 751 515	1 424 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 181	155 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 176 499	-2 756 229
Summa finansiella poster		-3 046 318	-2 600 321
Resultat efter finansiella poster		-4 797 833	-1 175 655
Resultat före skatt		-4 797 833	-1 175 655
Årets resultat		-4 797 833	-1 175 655

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	335 151 967	337 436 153
Summa materiella anläggningstillgångar		335 151 967	337 436 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		335 156 967	337 441 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 120	4 372
Övriga fordringar inkl klientmedel		326 976	403 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	483 883	324 315
Summa kortfristiga fordringar		839 979	731 905
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 776 951	6 425 131
Summa kassa och bank		3 776 951	6 425 131
Summa omsättningstillgångar		4 616 930	7 157 036
SUMMA TILLGÅNGAR		339 773 897	344 598 189

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 328 650	267 328 650
Fond för yttre underhåll		981 153	1 124 349
Summa bundet eget kapital		268 309 803	268 452 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 211 999	-6 179 540
Årets resultat		-4 797 833	-1 175 655
Summa fritt eget kapital		-12 009 832	-7 355 195
Summa eget kapital		256 299 971	261 097 804
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	26 225 000	73 125 000
Summa långfristiga skulder		26 225 000	73 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	54 653 832	7 753 832
Leverantörsskulder		1 165 483	994 924
Skatteskulder		12 422	33 110
Övriga skulder		110 056	132 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 307 133	1 460 905
Summa kortfristiga skulder		57 248 926	10 375 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 773 897	344 598 189

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		-4 797 833	-1 175 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 284 186	2 195 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 513 647	1 020 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-24 748	-670
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 326	466 150
Förändring av leverantörsskulder		170 559	167 379
Förändring av kortfristiga skulder		-197 018	-187 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 648 180	1 465 834
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-884 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-884 500
Årets kassaflöde		-2 648 180	581 334
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 425 131	5 843 797
Likvida medel vid årets slut		3 776 951	6 425 131

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).

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 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. 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	2024	2023
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	125 år	125 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 926 168	7 695 312
Hyror lokaler	578 983	540 059
Fastighetsskatt lokal	23 208	23 208
Hyror garage och parkeringsplatser	691 250	706 850
Hyror förråd	53 284	78 252
Hyra laddstolpe	0	98 040
Kabel-TV intäkter	268 056	268 056
Värmeintäkter	1 250 749	1 270 253
Elintäkter	780 354	929 868
Elintäkter laddstolpe	172 699	40 473
Avgift andrahandsuthyrning	10 516	4 812
Gästlägenhet	32 129	10 000
Öresutjämning	0	5
	11 787 396	11 665 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	-166 906
Vidarefaktureringar	66 863	53 522
Försäkringsersättning	30 151	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 693	24 406
Övriga intäkter	3 419	28 129
	126 126	-60 849

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	137 026	154 258
Fastighetsskötsel beställning	106 790	66 059
Snöröjning, sandning m m	139 493	119 709
Städning enligt avtal	203 673	152 798
Städning beställningar	106 492	87 388
Besiktningar/ jour	31 319	29 262
Hissbesiktning	20 350	19 101
Serviceavtal	64 009	51 797
Förbrukningsmateriel	3 005	9 847
Brandskydd	18 267	8 294
Reparationer	1 341 922	579 624
Periodiskt underhåll	3 166 619	772 696
El	1 016 181	1 161 353
Värme	2 063 359	1 831 108
Vatten	423 973	307 263
Sophämtning/renhållning	114 541	163 799
Försäkring	243 522	221 629
Självrisk	49 379	125 953
Samfällighetsavgift	753 412	753 701
Bredband	333 305	290 308
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	243 456	246 468
Avläsning mediaförbrukning	33 770	74 498
	10 613 863	7 226 913

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	0	-311
Tele-och datakommunikation	4 929	41 325
Juridiska åtgärder	7 048	0
Hyra av lokal	11 163	0
Inkassokostnader	2 842	2 330
Revisionsarvode	42 138	25 000
Föreningskostnader	48 534	27 656
Arvode Ekonomisk förvaltning	72 131	102 533
Arvode Teknisk förvaltning	17 162	14 712
Arvode beställningar	154 499	199 957
Övrigt förvaltningsarvode	45 090	41 235
Administration	32 565	40 633
Korttidsinventarier	4 945	6 000
Projektarvode	57 582	4 550
Bostadsrätterna	8 690	0
Bankkostnader	5 910	3 130
Övriga externa kostnader	800	2 400
	516 028	511 150

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	200 000	200 000
Sociala kostnader	50 961	45 872
	250 961	245 872

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 455 717	368 446 467
Inköp	0	884 500
Nedskrivning byggnader	0	-6 875 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 455 717	362 455 717
Ingående avskrivningar	-25 019 564	-22 823 828
Årets avskrivningar	-2 284 186	-2 195 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 303 750	-25 019 564
Utgående redovisat värde	335 151 967	337 436 153
Taxeringsvärden byggnader	245 843 000	245 843 000
Taxeringsvärden mark	169 996 000	169 996 000
	415 839 000	415 839 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Samfällighetsavgift	27 745	27 579
Bredband	47 116	56 529
Försäkring	248 624	220 919
Övriga förutbetalda kostnader	160 398	19 288
	483 883	324 315

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	3 402 022	6 060 833
Placeringskonto	372 039	360 861
Sparkonto	2 890	3 437
	3 776 951	6 425 131

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
SEB	4,48	2025-04-28	7 753 832	7 753 832
Handelsbanken	4,64	2025-06-30	21 900 000	21 900 000
Handelsbanken	3,58	2025-06-30	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	3,69	2026-06-30	26 225 000	26 225 000
			80 878 832	80 878 832

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	180 000	180 000
Sociala avgifter	56 556	56 556
Ränta	49 167	89 903
Avgifter och hyror	860 541	638 160
Värme	318 280	365 075
El	142 589	128 601
Övriga upplupna kostnader	0	2 690
Elintäkter för garage *	-300 000	0
	1 307 133	1 460 985

* Elintäkten för garage betalades in i januari 2025 men avser 2024.

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	130 181	155 908
Erlagd ränta	-3 217 235	-2 696 898
	-3 087 054	-2 540 990

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets slut har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Örjan Kollander

Johanna Atterljung

Joakim George

Vivianne Madeleine Hultman

Björn Ståhl

Simon Borgefors

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

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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."

Bo Örjan Kollander (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 1c417148371ee6[...]6285f9cc049eb

IP: 213.65.xxx.xxx

2025-04-25 17:20:47 UTC



SIMON BORGEFORS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 32b899e7bf19ac[...]4941da6b11d5a

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-04-25 17:35:47 UTC



MADELEINE HULTMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 77a8d9db48ef4c[...]cb93bcd51dfa1

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-04-25 17:44:10 UTC



Joakim Roland George (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a1b4a7f054df0b[...]6316c6509f46e

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-04-26 13:00:44 UTC



JOHANNA MÄRTA ELISABET ATTERLJUNG (SSN-

validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b10830ac7930a5[...]89ef4f5f36c39

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-04-27 17:18:20 UTC



Björn Ivan Ståhl (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9e3e5e8ed3af18[...]1b7af869976eb

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-27 18:18:01 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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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."

MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-28 11:09:16 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1, org. nr 769604-8201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 revisionsmed 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 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 Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1 för år 2024 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 revisionssed 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 försumelse 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
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."

MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-28 11:10:14 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.