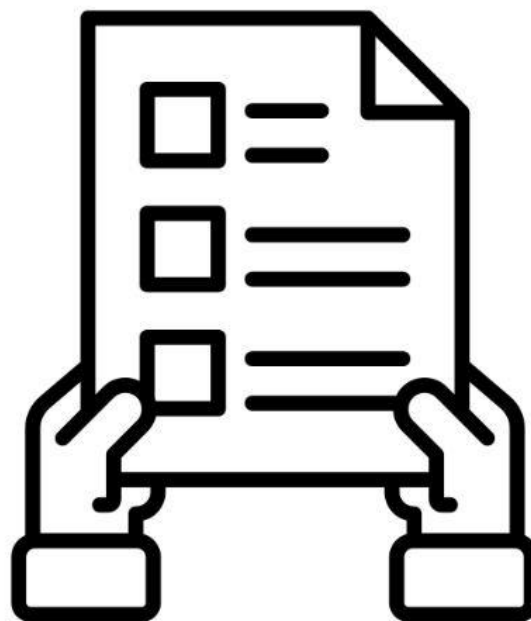


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 1
769604-8201



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 1 får härmed upprätta 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

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

Anders Lidfelt	Ordförande
Johanna Atterljung	Ledamot
Joakim George	Ledamot
Niklas Söderström	Ledamot
Simon Borgefors	Ledamot
Björn Ståhl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Stefan Grip Sammankallande
Johan Stensfelt
Anna Nyberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma är planerad till 2026-05-11

Utfört underhåll: År 2025

Byte av cirkulationspump för värme
Byte av ca 50 tryckventiler för värme
Tvätt samt grönfribehandling av fasaderna på
Hamnvägen 1-7, norrsida plus gavel mot öster
Södra Hamnpromenaden 2, gavel mot väster
Hamnvägen 6-8, söder och norrsida samt gavel mot öster
Hamnvägen 11, baksida, behandling av skador efter vildvinspåväxt
Hamnvägen 13, norrsida plus gavel mot öster
Slipvägen 8, norrsida plus gavel mot öster
Slipvägen 10-12, nord-, syd- samt västersida inklusive takfot, även förbättringsmålning
Slipvägen 6-8, norrsidan plus gavel mot väster, målning av stålbalkar
Tvätt och målning av golv med halkskyddsfärg av samtliga soprum
Byte av tätningslister i samtliga portar
Utbyte av 2G till 4G i samtliga nödtelefoner i hissarna
Ny torktumlare inköpt till tvättstugan
Reparation av kakel i entrén Hamnvägen 13
Ny dusch i gästlägenheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut att starta systematiskt renoveringsarbete av föreningens hissar. Hissarna i Hamnvägen 7 respektive 13 renoveras med start vecka 4 2026. Reparationen väntas ta ca 4 veckor per hiss och kostnaden uppgår till cirka 650 tkr per hiss inklusive moms.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska genomföras vart femte år. Sådan är upphandlad och kommer att genomföras under kvartal 1 2026.

Föreningen byter från och med 1 januari 2026 redovisningsprincip från den så kallade K2 metoden till K3. Bytet innebär en snabbare avskrivningstakt än vad som varit fallet under K2-metoden och får till effekt att föreningens avskrivningar kommer att öka. Detta kommer att försämra föreningens redovisade resultat men påverkar inte föreningens likviditet.

Totalt 46.9 msek av föreningens lån omsattes under 2025. Nya lån togs upp med löptiderna 2,3 respektive 4 år och till räntor mellan 2,6 - 2.74%. Den årliga räntekostnaden på de nya lånen ligger ca 650tke lägre än de förutvarande lånen. Under 2026 förfaller ytterligare ca 34 msek av föreningens lån.

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med april 2026.

Föreningen har två lån om totalt 34,0 miljoner kronor som förfaller under 2026, i april respektive juni. Det ena lånet uppgår till 7,7 miljoner kronor och löper med rörlig ränta. Det andra lånet uppgår till 26,3 miljoner kronor och löper med en fast ränta om 3,69 %.

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
Stockholm El & Hiss
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	20260201
Klockare Fastighetsmäklari	51 kvm	20261231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsytor

Gästlägenhet
Tvättstuga

Antal medlemmar

Medlemmar vid räkenskapsåret start: 164 st
Medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal överlåtelse under räkenskapsåret: 10 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 747	11 787	11 665	9 240
Resultat efter finansiella poster	-1 698	-4 798	-2 060	-1 687
Soliditet (%)	75,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	853	849	844	661
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 924	2 209	2 061	1 958
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 719	6 719	6 719	6 719
Lån/kvm totalyta (kr)	5 939	5 939	5 939	5 939
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	86	75	85	107
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	148	152	134	135
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	30	32	23	23
Energikostnad/ kvm totalyta (kr)	264	258	242	265
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	173	233	202	93
Sparande/kvm (kr)	137	48	132	0
Räntekänslighet (%)	8	8	10	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	85	88	81

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 2025 - 2022.

Upplysning vid redovisad förlust

Föreningens redovisade förlust uppgår till 1 698 422 kr. I denna förlust ingår avskrivningar med 2 284 286 kr.

Föreningen hade en kassa vid ingången av året på 3 776 951 kr. Under året ökade föreningens likviditet med cirka 600 tkr och uppgick vid utgången av året till 4 353 095 kr. Det positiva kassaflödet förklaras delvis av att vissa planerade åtgärder har prioriterats ned för att ge utrymme för investeringar i bland annat hissarna, vilket kommer att belasta likviditeten under 2026.

Föreningen har god likviditet och något behov av ytterligare finansiering föreligger inte för tillfället. Skulle det visa sig att ytterligare finansiering skulle behövas för att driva verksamheten finns möjligheten att ta upp ytterligare lån och/eller höja medlemsavgifterna. Föreningens skuld per kvm bostadsrättsyta ligger på 6719 kr, ett förhållandevis lågt belopp som ger utrymme för ökade lån. Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta är 853 kr, även det ett jämförelsevis bra belopp som tillåter viss höjning vid behov.

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	981 153	-7 211 999	-4 797 833	256 299 971
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 514 000	-1 514 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 495 153	2 495 153		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 797 833	4 797 833	0
Årets resultat					-1 698 442	-1 698 442
Belopp vid årets utgång	258 135 000	9 193 650	0	-11 028 679	-1 698 442	254 601 529

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-11 028 680
Årets resultat	-1 698 442
	-12 727 122

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 514 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 281 383
I ny räkning överföres	-12 959 739
	-12 727 122

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	11 746 524	11 787 396
Övriga rörelseintäkter	3	89 555	126 126
Summa rörelseintäkter		11 836 079	11 913 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 951 865	-10 613 861
Övriga externa kostnader	5	-513 071	-516 029
Personalkostnader	6	-23 819	-250 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 284 186	-2 284 186
Summa rörelsekostnader		-10 772 941	-13 665 037
Rörelseresultat		1 063 138	-1 751 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 557	130 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 815 137	-3 176 499
Summa finansiella poster		-2 761 580	-3 046 318
Resultat efter finansiella poster		-1 698 442	-4 797 833
Resultat före skatt		-1 698 442	-4 797 833
Årets resultat		-1 698 442	-4 797 833

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	332 867 781	335 151 967
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		332 867 781	335 151 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		332 872 781	335 156 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 571	29 120
Övriga fordringar inkl klientmedel		108 953	326 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	414 057	483 883
Summa kortfristiga fordringar		529 581	839 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 353 094	3 776 951
Summa kassa och bank		4 353 094	3 776 951
Summa omsättningstillgångar		4 882 675	4 616 930
SUMMA TILLGÅNGAR		337 755 456	339 773 897

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 328 650	267 328 650
Fond för yttre underhåll		0	981 153
Summa bundet eget kapital		267 328 650	268 309 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 028 680	-7 211 999
Årets resultat		-1 698 442	-4 797 833
Summa fritt eget kapital		-12 727 122	-12 009 832
Summa eget kapital		254 601 528	256 299 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	46 900 000	26 225 000
Summa långfristiga skulder		46 900 000	26 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	33 978 832	54 653 832
Leverantörsskulder		859 109	1 165 483
Skatteskulder		19 086	12 422
Övriga skulder		15 714	110 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 381 187	1 307 133
Summa kortfristiga skulder		36 253 928	57 248 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 755 456	339 773 897

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	14		
Resultat efter finansiella poster		-1 698 442	-4 797 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 284 186	2 284 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		585 744	-2 513 647
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		22 549	-24 748
Förändring av kortfristiga fordringar		287 849	-83 326
Förändring av leverantörsskulder		-306 374	170 559
Förändring av kortfristiga skulder		-13 624	-197 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		576 144	-2 648 180
Årets kassaflöde		576 144	-2 648 180
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 776 951	6 425 131
Likvida medel vid årets slut		4 353 095	3 776 951

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	2025	2024
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	40-125 år	40-125 år
Byggnadsinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Mark	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning
Markanläggningar	10 år	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 926 168	7 926 168
Hyor lokaler	504 039	578 983
Fastighetsskatt lokal	25 233	23 208
Hyor garage och parkeringsplatser	678 837	691 250
Hyor förråd	81 168	53 284
Kabel-TV intäkter	268 056	268 056
Värmeintäkter	1 365 883	1 250 749
Elintäkter	711 141	780 354
Elintäkter laddstolpe	139 744	172 699
Avgift andrahandsuthyrning	13 748	10 516
Gästlägenhet	32 500	32 129
Öresutjämning	7	0
	11 746 524	11 787 396

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vidarefaktureringar	48 554	66 863
Försäkringsersättning	0	30 151
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 632	25 693
Övriga intäkter	9 370	3 419
	89 556	126 126

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	152 580	137 026
Fastighetsskötsel beställning	97 119	106 790
Snöröjning, sandning m m	0	139 493
Städning enligt avtal	222 852	203 673
Städning beställningar	111 722	106 492
Besiktningar/ jour	29 629	31 319
Hissbesiktning	20 726	20 350
Serviceavtal	63 600	64 009
Förbrukningsmateriel	4 854	3 005
Brandskydd	13 958	18 267
Reparationer	410 041	1 341 922
Periodiskt underhåll	1 281 383	3 166 619
El	1 168 782	1 016 181
Värme	2 015 718	2 063 359
Vatten	409 061	423 973
Sophämtning/renhållning	249 057	114 541
Försäkring	265 802	243 522
Självrisk	55 734	49 379
Samfällighetsavgift	729 788	753 412
Bredband	323 924	333 305
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	274 792	243 456
Avläsning mediaförbrukning	50 744	33 770
	7 951 866	10 613 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele-och datakommunikation	5 695	4 929
Juridiska åtgärder	30 751	7 048
Hyra av lokal	9 615	11 163
Inkassokostnader	17 953	2 842
Övriga förluster	-20	0
Revisionsarvode	39 375	42 138
Föreningskostnader	36 550	48 534
Fritids-och trivselkostnader	817	0
Arvode Ekonomisk förvaltning	71 018	72 131
Arvode Teknisk förvaltning	7 314	17 162
Arvode beställningar	158 122	154 499
Övrigt förvaltningsarvode	62 153	45 090
Administration	36 248	32 565
Korttidsinventarier	13 977	4 945
Projektarvode	0	57 582
Bostadsrätterna	8 690	8 690
Bankkostnader	8 366	5 910
Övriga externa kostnader	6 447	800
	513 071	516 028

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	20 000	200 000
Sociala kostnader	-4 181	50 961
Löner till anställda	8 000	0
	23 819	250 961

Under 2025 har tidigare uppbokad balanspost resultatförts vilket påverkat årets utfall.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 330 967	362 455 717
Nedskrivning byggnader	-6 875 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 455 717	362 455 717
Ingående avskrivningar	-27 303 750	-25 019 564
Årets avskrivningar	-2 284 186	-2 284 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 587 936	-27 303 750
Utgående redovisat värde	332 867 781	335 151 967
Taxeringsvärden byggnader	261 610 000	245 843 000
Taxeringsvärden mark	141 565 000	169 996 000
	403 175 000	415 839 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 984 963	1 984 963
Försäljningar/utrangeringar	-1 840 109	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 854	1 984 963
Ingående avskrivningar	-1 984 963	-1 984 963
Årets utrangeringar	1 840 109	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 854	-1 984 963
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Samfällighetsavgift	142 205	27 745
Bredband	56 640	47 116
Försäkring	188 956	248 624
Övriga förutbetalda kostnader	26 256	160 398
	414 057	483 883

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	4 350 798	3 402 022
Placeringskonto	0	372 039
Sparkonto	2 297	2 890
	4 353 095	3 776 951

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	-	-	0	7 753 832
Handelsbanken	2,318	2026-04-28	7 753 832	0
Handelsbanken	-	-	0	21 900 000
Handelsbanken	-	-	0	25 000 000
Handelsbanken	3,690	2026-06-30	26 225 000	26 225 000
Handelsbanken	2,740	2028-06-30	15 000 000	0
Handelsbanken	2,600	2027-06-30	6 900 000	0
Handelsbanken	2,740	2028-06-30	5 000 000	0
Handelsbanken	2,740	2029-06-30	20 000 000	0
			80 878 832	80 878 832

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	0	180 000
Sociala avgifter	0	56 556
Ränta	31 953	49 167
Avgifter och hyror	883 282	860 541
Värme	341 853	318 280
El	124 099	142 589
Övriga upplupna kostnader	0	0
Elintäkter för garage *	0	-300 000
	1 381 187	1 307 133

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

Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	53 557	130 181
Erlagd ränta	-2 832 351	-3 217 235
	-2 778 794	-3 087 054

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-23

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Atterljung

Anders Lidfelt

Simon Borgefors

Joakim George

Niklas Söderström

Björn Ståhl

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

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning 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."

Anders Michael Lidelfelt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gåshaga Pirar 1

Serienummer: fd967d14042019[...]e19a30fa7b791

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-24 12:44:42 UTC



JOHANNA MÄRTA ELISABET (SSN-validerad) ATTERLJUNG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gåshaga Pirar 1

Serienummer: b10830ac7930a5[...]89ef4f5f36c39

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-04-24 12:50:35 UTC



Björn Ivan Ståhl (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9e3e5e8ed3af18[...]1b7af869976eb

IP: 185.76.xxx.xxx

2026-04-24 12:53:17 UTC



SIMON BORGEFORS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 32b899e7bf19ac[...]4941da6b11d5a

IP: 155.145.xxx.xxx

2026-04-24 12:56:06 UTC



Joakim Roland George (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a1b4a7f054df0b[...]6316c6509f46e

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-24 13:22:48 UTC



Nils-Erik Niklas Söderström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 115bf50bd7305e[...]368a989622cee

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-04-24 13:40:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: EG9XD-IN96E-VAPGB-2500U-JYD84-J07PV

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 valideringsverktyg 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."

MICHELLE KARLSSON

Extern Revisor

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 217.65.xxx.xxx

2026-04-24 14:56:20 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.

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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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:

- o 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Eskilstuna den dag som framgår av min elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
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."

MICHELLE KARLSSON

Undertecknare

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 217.65.xxx.xxx

2026-04-24 14:55:21 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.