



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cisternen 1	2003	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2005 och består av 6 flerbostadshus och 6 radhus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 8 833 kvm och 1 lokal om 1 860 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 693 kvm.

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 6 radhus med bostadsrätt.

### Styrelsens sammansättning

Johan Fahlström	Ordförande
Michael Truvert	Styrelseledamot
Arturas Cibulskas	Styrelseledamot
Hans Persson	Styrelseledamot
Jan Bajer	Styrelseledamot
Isbi Holmberg	Suppleant
Lena Virding	Suppleant

### Valberedning

Bo Eliasson  
Hans Halldén  
Hélène Berlin, sammankallande  
Olof Sköld

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Målning av pelare vid entréer
  - Målning av garageport
  - Slutfört skiktskada på terrass Skepparkroken 7
  - Utbyte av armaturer i garaget

### Planerade underhåll

- 2026**
- Utbyte av armaturer i förrådsgång i garaget
  - Ny undershållsplan från Sustend
  - Översyn/installera nya laddplatser i garaget
  - Installera toalett i barnvagnsrummet Skepparkroken 16

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, Lägenhetsförteckning	SBC
El	Ellevio, Fortum
Entrémattor	RenFix AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	BK Kraft AB
Hissar	Stockholms Hiss-Service AB
Snöröjning	Bjurvéns Mark och Trädgård AB
Sophämtning	Lidingö stad, PreZero
Städ	Redstorm i Stockholm AB
Styrelse ansvarsförsäkring	VOLANTE/Lloyds
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
TV, Bredband, telefoni	Tele 2
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Lidingö stad

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar gång och cykelväg samt rekreationsområde (hamnpirar, bro och ö med sandstrand).

Föreningen är också delägare i samfälligheten Cisternen GA1 och förvaltar tillsammans med brf Gåshaga Pirar 5 infartsväg och närliggande lekplats.

### Övrig verksamhetsinformation

Nytt avtal med Tele2 avseende TV och utökat bredband. Individuell mätning av el för laddning av bilar planeras att införas. Ny underhållsplan som är beställd av Sustend, och skall färdigställs under 2026, kan påverka när kommande underhåll skall utföras. Nytt avtal från den 1.1 2026 för tillsyn och fastighetsskötsel avseende fastigheten med BK Kraft AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsättningsvis god. Totalt amorterades 685 864 kr, vilket innebär att föreningens lån vid årsskiftet upp går till 52 320 636 kr. Den 1 november omsattes föreningen rörliga lån, ca 50 % av totala lån, ca 27% av våra lån med fast ränta skall omsättas i år, och ca 23% av lånen med fast ränta nästa år.

Vid årsskiftet 2025/2026 justerades medlemsavgifterna och avgift 1 höjdes med 3% och avgift 2 med 4%. Höjningen motiveras med fördrade omkostnader för fastigheternas underhåll samt fördrade kostnader för vatten.

Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincipen där föreningens intäkter ska möta 3 olika sorters kostnader, rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader är kostnader som kan härledas till föreningens drift såsom reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköp av material samt styrelsearvodena mm. Kapitalkostnader är räntor och amorteringar på föreningens lån. Slitagekostnader är kommande underhållskostnader. Under 2025 har det beslutats att arbeta fram en ny underhållsplan via en extern konsult, Sustend, som kommer att underlätta föreningens budgetarbete samt ge föreningen möjlighet att ha en bättre träffsäkerhet rörande framtida underhållskostnader av våra fastigheter.

Under 2025 övergick föreningen till en ny avskrivningsmodell enligt det nya regelverket, K3, vilket resulterar i högre avskrivningar, något som påverkar resultatet negativt.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal för vinterunderhåll 2025/26 med Bjurvéns Mark och Trädgård AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 737 973	7 636 285	6 755 890	5 558 505
Resultat efter fin. poster	-2 791 246	-2 866 432	-3 522 193	-2 409 117
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	2 894 815	3 759 216	3 577 397	3 277 874
Taxeringsvärde	303 020 000	325 746 000	325 746 000	325 746 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	767	675	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	88,0	87,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 923	6 001	6 058	6 058
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 893	4 957	5 004	6 058
Sparande / kvm totalyta, kr	207	113	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	27	28	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	122	110	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	18	18	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	166	156	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	4,21	3,99	-
Räntekänslighet (%)	7,71	7,83	8,98	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen noterar att årets resultat är negativt. Vid årsskiftet 2025/2026 genomfördes en höjning av medlemsavgiften där avgift 1 höjdes med 3% och avgift 2 med 4% vilket förväntas ge ett positivt kassaflöde. Om det krävs kommer styrelsen att höja avgifterna ytterligare för att säkerställa föreningens ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	275 175 000	-	-	275 175 000
Fond, yttre underhåll	3 759 216	-1 389 401	525 000	2 894 815
Balanserat resultat	-14 429 472	-1 477 031	-525 000	-16 431 503
Årets resultat	-2 866 432	2 866 432	-2 791 246	-2 791 246
<b>Eget kapital</b>	<b>261 638 312</b>	<b>0</b>	<b>-2 791 246</b>	<b>258 847 066</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 906 503
Årets resultat	-2 791 246
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-525 000
<b>Totalt</b>	<b>-19 222 749</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	609 617
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-18 613 132</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 737 977	7 636 285
Övriga rörelseintäkter	3	21 736	60 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 759 713</b>	<b>7 696 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 292 882	-5 261 411
Övriga externa kostnader	9	-247 359	-219 123
Personalkostnader	10	-222 125	-189 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 391 905	-2 682 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 154 270</b>	<b>-8 353 069</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 394 557</b>	<b>-656 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 815	32 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 404 504	-2 242 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 396 689</b>	<b>-2 209 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 791 246</b>	<b>-2 866 432</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 791 246</b>	<b>-2 866 432</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	309 508 231	313 900 136
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>309 508 231</b>	<b>313 900 136</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>309 508 231</b>	<b>313 900 136</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		161 308	103 388
Övriga fordringar	13	3 438 594	2 256 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171 223	173 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 771 125</b>	<b>2 533 273</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		26 995	526 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 995</b>	<b>526 413</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 798 121</b>	<b>3 059 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>313 306 352</b>	<b>316 959 822</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		275 175 000	275 175 000
Fond för yttre underhåll		2 894 815	3 759 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 069 815</b>	<b>278 934 216</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 431 503	-14 429 472
Årets resultat		-2 791 246	-2 866 432
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 222 749</b>	<b>-17 295 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>258 847 066</b>	<b>261 638 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 880 000	26 586 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 880 000</b>	<b>26 586 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	40 440 636	26 420 000
Leverantörsskulder		373 435	573 565
Skatteskulder		322 502	309 907
Övriga kortfristiga skulder		14 286	7 562
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 428 427	1 423 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 579 286</b>	<b>28 735 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>313 306 352</b>	<b>316 959 822</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 394 557</b>	<b>-656 524</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 391 905	2 682 792
	<b>2 997 347</b>	<b>2 026 268</b>
Erhållen ränta	10 773	29 521
Erlagd ränta	-1 446 616	-2 397 085
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 561 505</b>	<b>-341 296</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	223 638	-450 971
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-134 248	270 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 650 894</b>	<b>-521 830</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-685 864	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-685 864</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>965 030</b>	<b>-1 021 830</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 316 983</b>	<b>3 338 814</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 282 014</b>	<b>2 316 983</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Laddstolpar	20,00 %
Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	9,68 %
Fasader	4,59 %
Balkonger	4,59 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	3,00 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	21,78 %
Ventilation	9,68 %
El	3,00 %
Hissar	6,22 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder, 1	5 208 328	6 773 586
Årsavgifter bostäder, 2	1 573 604	0
Hysesintäkter lokaler	53 972	35 424
Hysesintäkter garage	582 000	583 500
Hysesintäkter p-plats	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	10 155	8 400
Fast tillägg elbilsaddning	71 500	0
Elintäkter laddstolpe	124 100	122 100
Nycklar/lås vidarefakturering	2 400	3 000
Övernattnings-/gästlägenhet	49 500	65 000
Påminnelseavgift	360	840
Dröjsmålsränta	123	466
Pantsättningsavgift	11 760	11 841
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift	2 940	1 176
Andrahandsuthyrning	5 880	6 605
Vidarefakturerade kostnader	33 341	12 149
Öres- och kronutjämning	4	0
<b>Summa</b>	<b>7 737 977</b>	<b>7 636 285</b>

Årsavgifter 1 och 2 specificerades först i årsredovisningen 2025. Således är jämförelsetalet missvisande tidigare år.

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	21 336	13 169
Övriga intäkter	400	11 939
Försäkringsersättning	0	26 200
Återbäring försäkringsbolag	0	8 952
<b>Summa</b>	<b>21 736</b>	<b>60 260</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	140 524	144 597
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 831	85 187
Fastighetsskötsel gård enl avtal	180 859	170 924
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	48 079	18 195
Städning enligt avtal	113 968	119 896
Städning utöver avtal	3 269	12 463
Besiktningar	5 650	8 418
Hissbesiktning	10 938	11 413
Brandskydd	25 611	20 146
Gårdkostnader	21 055	36 081
Gemensamma utrymmen	0	3 548
Garage/parkering	16 080	0
Snöröjning/sandning	99 620	138 657
Serviceavtal	11 730	23 661
Serviceavtal, hissar	7 688	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 639	25 597
Förbrukningsmaterial	2 730	5 316
<b>Summa</b>	<b>723 271</b>	<b>824 098</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	40 363
Tvättstuga	2 656	15 673
Dörrar och lås/porttele	55 161	118 914
VVS	18 322	0
Värmeanläggning/undercentral	3 750	0
Ventilation	0	26 275
Elinstallationer	4 744	61 308
Hissar	14 907	64 016
Fasader	0	15 879
Fönster	20 550	0
Mark/gård/utemiljö	13 661	0
Garage/parkering	71 505	27 923
Vattenskada	10 647	43 595
<b>Summa</b>	<b>215 902</b>	<b>413 946</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	442 681	1 012 873
Dörrar och lås	0	82 299
Elinstallationer	104 936	0
Fönster	0	276 440
Balkonger/altaner	62 000	17 789
<b>Summa</b>	<b>609 617</b>	<b>1 389 401</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	303 419	284 690
Uppvärmning	1 314 874	1 304 646
Vatten	241 856	191 014
Sophämtning/renhållning	177 856	142 417
<b>Summa</b>	<b>2 038 006</b>	<b>1 922 767</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	169 615	114 568
Självrisk	0	102 987
Kabel-TV	133 504	93 410
Bredband	111 154	162 707
Samfällighetsavgifter	125 761	81 077
Fastighetsskatt	166 052	156 450
<b>Summa</b>	<b>706 086</b>	<b>711 199</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	369
Tele- och datakommunikation	9 913	7 016
Revisionsarvoden extern revisor	43 125	36 875
Fritids och trivselkostnader	5 273	2 889
Föreningskostnader	27 903	23 063
Förvaltningsarvode enl avtal	108 400	105 024
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	18 522	16 626
Korttidsinventarier	998	0
Administration	6 745	8 199
Konsultkostnader	8 806	9 031
Bostadsrätterna Sverige	6 860	0
<b>Summa</b>	<b>247 359</b>	<b>219 123</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	190 000	156 000
Arbetsgivaravgifter	32 125	33 743
<b>Summa</b>	<b>222 125</b>	<b>189 743</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 403 468	2 242 387
Dröjsmålsränta	36	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 404 504</b>	<b>2 242 387</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	347 952 535	347 952 535
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>347 952 535</b>	<b>347 952 535</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 052 399	-31 369 607
Årets avskrivning	-4 391 905	-2 682 792
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 444 304</b>	<b>-34 052 399</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>309 508 231</b>	<b>313 900 136</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 500 000</i>	<i>84 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	200 020 000	194 746 000
Taxeringsvärde mark	103 000 000	131 000 000
<b>Summa</b>	<b>303 020 000</b>	<b>325 746 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	183 576	181 311
Avräkning övrigt	0	284 667
Transaktionskonto	2 197 299	722 682
Borgo räntekonto	1 057 719	1 067 888
<b>Summa</b>	<b>3 438 594</b>	<b>2 256 548</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 628	47 826
Förutbet fast skötsel	2 101	2 101
Förutbet städ	0	2 916
Förutbet försäkr premier	58 271	53 079
Förutbet kabel-TV	32 408	38 275
Förutbet bredband	27 815	26 182
Upplupna ränteintäkter	0	2 958
<b>Summa</b>	<b>171 223</b>	<b>173 337</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-11-03	2,36 %	9 700 000	9 700 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,61 %	7 029 000	7 100 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,61 %	7 411 636	7 486 500
Handelsbanken	2027-10-30	2,67 %	11 880 000	12 000 000
Handelsbanken	Löst	-	0	16 720 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,34 %	16 300 000	0
<b>Summa</b>			<b>52 320 636</b>	<b>53 006 500</b>
Varav kortfristig del			40 440 636	26 420 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 320 636 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 183	20 134
Uppl kostnad Städning entrepr	9 312	0
Uppl kostn el	30 630	30 089
Uppl kostnad Värme	183 143	177 332
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	21 500
Uppl kostn räntor	215 246	257 358
Uppl kostnad Sophämtning	2 581	1 774
Uppl kostnad arvoden	190 000	180 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 698	56 556
Förutbet hyror/avgifter	706 134	679 233
<b>Summa</b>	<b>1 428 427</b>	<b>1 423 976</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

73 300 000

**2024-12-31**

73 300 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Johan Fahlström  
Ordförande

---

Michael Truvert  
Styrelseledamot

---

Arturas Cibulskas  
Styrelseledamot

---

Hans Persson  
Styrelseledamot

---

Jan Bajer  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision AB  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 10:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.03.2026 08:53

**DOCUMENT ID:**

r1x5zqCDqbl

**ENVELOPE ID:**

rkqz50v9Zg-r1x5zqCDqbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gåshaga Pirar 4, 769608-6193 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

c6e8e692e966b142e7c497e96998532fe4bf009b353b26  
cb304c6279eff828f9bd9249d2442e32e32d7292669c12  
61dd893e85c25c12637ea5b7d922a6a56fb9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARTURAS CIBULSKAS arturas@mvgruppen.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 08:57 18.03.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.81
2. Johan Fahlström johan@fahlstroem.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:24 18.03.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.215.95
3. JAN OLOV AXEL BAJER jan.bajer@telia.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:05 18.03.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.187.88.199
4. Hans Erik Persson hanspersson38@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:44 18.03.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.194.129
5. Sven Michael Truvert michael.truvert@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:51 19.03.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.132
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:26 20.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4

Org.nr 769608-6193

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 10:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.03.2026 08:53

**DOCUMENT ID:**

Byg9z50Pcbe

**ENVELOPE ID:**

rk5Gq0wc-l-Byg9z50Pcbe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gåshaga P  
rar 4 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

4e93413f24a8758655f8b9242dc86135fee894265e63cf5  
f48d47b6115e023203d6afc841e7bbee603468436dc522

0cef8ddeac4cec072023b360e2e3cd4a983

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	20.03.2026 10:25	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	20.03.2026 10:24	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed