

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför utarbetar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att föreningen behöver ta upp nya lån. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024-2074. Underhållsplanen uppdateras årligen.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året. För detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen

#### Föreningens ändamål

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening (GA1). Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun. Föreningen innehar ca 16% av GA1.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Styrelsen

Kent M. Andersson	Ordförande
Yvonne Taha	Vice Ordförande
Thomas Lindman	Ledamot, kassör
Fredrik Holmström	Ledamot
Olof Hult	Ledamot
Katarina Asplund	Ledamot

Styrelsen har under 2025 avhållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

### Revisorer

Revisionsbolaget BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Margareta Kleberg, samt med suppleant Revisionsbolaget BDO Mälardalen.

### Valberedning

Gitte Ahlsten	Sammanställande
Ingvar Carlsson	
Rosanna Ogebjer	

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2

Förvärv: 2005

Säte: Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2007 och består av fem flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 794 m<sup>2</sup> varav 7594 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 200 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning:

20 st á 2 rok

33 st á 3 rok

18 st á 4 rok

2st större än 5 rok

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan beskrivs ett urval av allt som har skett inom BRF Gåshaga Pirar 5 under 2025.

#### Investeringar och renoveringar

Styrelsen ser löpande över föreningens 50-åriga underhållsplan samt gör prioriteringar utifrån kostnadsbild och behov. I samband med budgetarbetet i november görs en bedömning för att uppdatera vilka projekt och åtgärder som anses nödvändiga. Under året har föreningen gjort följande investeringar och renoveringar:

- Ny pumplösning testades under fyra månader med lovande utfall
- Omfattande renovering och förbättring av de fem burspråktaken
- Rengöring av väggarna i trapphusen
- Garantibesiktning av fasadrenoveringen
- Montering av dörrstoppare på sop- och cykelrummen
- Mindre förbättringsåtgärder på fasaderna
- Förbättringsmålning av dörrarna till soprummen och målning av garagedörrarna
- Målning av lekstugan i parken
- Förstärkt brandskydd och kompletteringar av elsäkerheten
- Renovering av erosionen på badön tillsammans med GA1.

#### Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen genomför ett systematiskt brandskyddsarbete där styrelsen går igenom alla fastigheter och ansvarar för utrustning och underhåll i gemensamma delar, som trapphus och garage. Som enskild bostadsrättsinnehavare har man dock eget ansvar och skyldighet för sitt brandskyddsarbete i sin bostadsrätt. Det innefattar allt från att man inte ska ha något stående utanför lägenhetsdörren t. ex. **inga mattor eller skor i trapphuset**, till vad man förvarar i egna källarförråd, samt **se till att ha fungerande brandvarnare i hemmet**. För mer information hänvisas till <https://gashagapirar5.bostadsratterna.se/medlemmar/brandsakerhetsarbete>.

Information om detta har skickats både som nyhetsbrev och finns på föreningens hemsida.

#### Omläggning av lån

Styrelsen följer konsekvent prognoser och signaler från marknaden och ser löpande över behov att reglera föreningens bolån. Under året har man behövt lägga om några av lånen med tidigare låg ränta och har valt att binda dessa utifrån rådande ränteläge.

#### Kontroller, analys och dokumentation

Föreningen har genomfört olika kontroller för att säkerställa behov av löpande underhåll för våra fastigheter och samlat in underlag för analys och dokumentation. Se nedan exempel på utförda, pågående och planerade åtgärder:

- Kontinuerlig genomgång av olika handlingsalternativ för föreningen i syfte att minska beroendet av Stockholm Exergi (fjärrvärme) och Ellevio (elnätet), vars kostnadsutveckling är oroande
- Genomlysning av IMD (Individuell Mätning och Debitering) och dess för- och nackdelar avseende fjärrvärme, el, och vatten (både varm och kallt) med målet att minska miljöpåverkan och kostnaderna för såväl medlemmarna som föreningen
- Uppmärkning av larm och el-installationer
- Nytt avtal med Kone för föreningens hissar med fokus på ökad service och flexibilitet

- Analys av elförbrukningen i garaget i syfte att minska energikostnaderna bl. a. nedsäkring från 200A till 100A
- Uppdatering av inpasseringskoderna till entrédörrar
- Justering av fönster hos ett stort antal medlemmar
- Beslut om att byta TV- och bredbandsleverantör (byte genomfört i mars 2026).

### **Sociala aktiviteter**

Styrelsen anser att återkommande sociala aktiviteter är en viktig del av föreningslivet och mycket uppskattade bland medlemmarna, samt värdefulla för att upprätthålla en trivsam grannsamverkan och en bra grundstämning i föreningen. Till styrelsens hjälp anlitas föreningens husvärdar och gästlägenhetsansvarig för olika arrangemang. Se nedan urval av de aktiviteter som har genomförts under året:

- Höst- och vårstädning
- Afterwork
- Glöggmingel

### **Information till medlemmar**

Styrelsen skickar månadsvis ut nyhetsbrev till föreningens medlemmar, d.v.s. de som har registrerat sin mailadress. I nyhetsbrevet finns en länk till hemsidan för att ta del av aktuell information på [gashagapirar5.bostadsratterna.se/nyheter](http://gashagapirar5.bostadsratterna.se/nyheter). Målsättningen är att hemsidan och föreningens mailadress [info@gashagapirar5.se](mailto:info@gashagapirar5.se) ska vara föreningens huvudsakliga informationskanal för medlemmarna.

### **Nya medlemmar**

När föreningen får nya medlemmar så bjuder styrelsen in dessa till ett informationsmöte med möjlighet att träffa styrelsens ledamöter, samt ta del av allmän föreningsinformation och styrelsearbetet i dialogform. Man går även igenom hemsidan och tips på var man hittar kontaktuppgifter till olika entreprenörer bl. a. De nyinflyttade får också möjlighet att berätta om vilka de är, vilka kompetenser och tidigare erfarenheter de har, samt hur intresset ser ut för att hjälpa till i det löpande föreningsarbetet.

Ett välkomstbrev skickas till alla nya medlemmar med länk till föreningens hemsida och kontaktuppgifter till ansvarig husvärd. Ett motsvarande utflyttningsbrev skickas även till de som flyttar med praktisk information inför kommande flytt.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-6 586,0	-6 914,0	-6 674,0	-5 580,0	-5 883,0
Nettoomsättning (Tkr)	7 073,0	7 021,0	6 161,0	6 178,0	6 083,0
Soliditet (%)	74,8	75,1	75,6	76,4	76,0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	821,0	821,0	692,0	692,0	692,0
Lån/m2 bostadsrättsyta (kr)	9 339,0	9 410,0	9 481,0	9 552,0	10 018,0
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	36,0	32,0	28,0	24,0	19,0
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	148,0	144,0	130,0	116,0	139,0
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	25,0	18,0	17,0	17,0	20,0
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	209,0	195,0	175,0	157,0	178,0
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	228,0	286,0	176,0	71,0	67,0
Räntekänslighet (%)	11,4	11,5	13,7	13,8	14,5
Sparande/m2 totalyta (kr)	10,0	-6,0	68,0	168,0	179,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,0	3,5	2,2	0,9	0,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	89,0	85,1	83,6	86,1

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 8 794 kvm varav 7 594 kvm avser bostäder upplåtna med bostadsrätt (BOA) och 1 200 kvm lokalyta (LOA-garage)

Nettoomsättning - anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster - anger årets bokförda resultat.

Soliditet - anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Lån/kvm - anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta.

Räntekänslighet - anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta - anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Sparande/kvm total yta - anger föreningens sparande till framtida planerade underhållsåtgärder och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Sparandet bör långsiktigt ligga inom intervallet 250-350 kr/kvm.

Genomsnittlig skuldränta (%): Totala räntekostnaden delat med den totala utgående låneskulden för året.

### Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på avskrivning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Trots förlusten så bedömer styrelsen att föreningen har medel för kommande underhållsåtgärder. Styrelsen ser hela tiden över behovet av eventuella framtida avgiftshöjningar för att hålla ekonomin i balans.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	4 009 045	-35 750 163	-6 914 267	<b>222 019 615</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		227 820	-227 820		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-6 914 267	6 914 267	<b>0</b>
Årets resultat				-6 585 654	<b>-6 585 654</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>260 675 000</b>	<b>4 236 865</b>	<b>-42 892 250</b>	<b>-6 585 654</b>	<b>215 433 961</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-42 892 251
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 820
Årets resultat	-6 585 654
	<b>-49 250 085</b>

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-49 250 085
	<b>-49 250 085</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 072 622	7 020 872
Övriga rörelseintäkter	3	24 521	8 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 097 143</b>	<b>7 028 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 870 886	-3 839 992
Övriga externa kostnader	5	-956 450	-773 573
Personalkostnader	6	-188 019	-193 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 015 355</b>	<b>-4 806 755</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 081 788</b>	<b>2 222 177</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 664 008	-6 619 181
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>-4 582 220</b>	<b>-4 397 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 084	50 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 010 518	-2 567 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 003 434</b>	<b>-2 517 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 585 654</b>	<b>-6 914 267</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 585 654</b>	<b>-6 914 267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 585 654</b>	<b>-6 914 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	285 302 677	291 102 366
Maskiner och inventarier	9	17 123	34 223
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 319 800</b>	<b>291 136 589</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>285 319 800</b>	<b>291 136 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		12 038	13 388
Övriga fordringar	10	31 372	31 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	190 997	212 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 407</b>	<b>257 673</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 621 147	4 178 903
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 621 147</b>	<b>4 178 903</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 855 553</b>	<b>4 436 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>288 175 354</b>	<b>295 573 165</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		4 236 865	4 009 045
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 911 865</b>	<b>264 684 045</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-42 892 251	-35 750 163
Årets resultat		-6 585 654	-6 914 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-49 477 904</b>	<b>-42 664 431</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>215 433 961</b>	<b>222 019 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	26 035 000	38 035 000
Övriga skulder		22 848	22 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 057 848</b>	<b>38 057 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	44 885 000	33 425 000
Leverantörsskulder		414 161	796 581
Skatteskulder		339 072	318 047
Övriga skulder		35 572	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 009 740	950 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 683 545</b>	<b>35 495 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>288 175 354</b>	<b>295 573 165</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-6 585 654	-6 914 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 664 008	6 619 181
Betald skatt		0	-216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>78 354</b>	<b>-295 302</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 350	-4 515
Förändring av kortfristiga fordringar		21 916	6 352
Förändring av leverantörsskulder		-382 420	429 678
Förändring av kortfristiga skulder		110 262	62 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-170 538</b>	<b>198 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-847 219	-262 652
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-847 219</b>	<b>-262 652</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-540 000	-540 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-540 000</b>	<b>-540 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 557 757</b>	<b>-603 728</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 178 903	4 782 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 621 146</b>	<b>4 178 904</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

#### Redovisning av intäkter

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat uppges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras från och med 2019 på kvarvarande ej avskrivet restvärde på byggnaderna vid övergången till K3 och den beräknade kvarstående nyttjandeperioden på byggnadskomponenterna. Fram till 2018 användes K2-avskrivning som var en rak 100-årig avskrivningsplan på byggnadernas totala anskaffningsvärde medan det fr.o.m. 2019 års K3-avskrivning är uppdelat på olika byggnadskomponenter och detta innebär att avskrivningstakten har ökat betydligt på grund av övergången mellan K2 och K3. Följande avskrivning uttryckt i år tillämpas.

<b>Avskrivningar:</b>	<b>2025</b>
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet och VA	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad, fönster och balkonger	40 år
Yttertak	40 år
Transport och hissar	30 år
Styr- och övervakning	20 år
Laddboxar	10 år
Inventarier	5 år

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	6 043 854	6 043 404
Hyror lokaler	17 400	17 400
Hyror Garage	629 550	603 575
Elavgift garage	148 001	116 953
Kabel-TV intäkter	191 844	191 844
Överlåtelse/pantsättning	13 170	12 896
Gästlägenhet	28 800	34 800
Övriga intäkter	3	-1
	<b>7 072 622</b>	<b>7 020 871</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	24 521	8 061
	<b>24 521</b>	<b>8 061</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel & Markskötsel	193 111	198 691
Fastighetsskötsel & Markskötsel, beställning	174 070	135 428
Snöröjning, sandning	40 608	85 801
Städning, entreprenad	112 356	117 789
Städning, beställningar	12 031	14 800
Hissbesiktning	13 256	7 965
Övrig besiktning	37 432	40 410
Gård	4 165	14 193
Serviceavtal (hissar och lås)	146 899	142 406
Avläsning mediaförbrukning	4 800	4 800
Förbrukningsmaterial	16 529	24 401
Obligatorisk ventilationskontroll	0	33 750
Brandskydd	31 320	62 592
Bevakning, jour, utryckning	13 431	0
El, fasthetsgemensam	315 129	284 076
Fjärrvärme	1 304 835	1 269 719
Vatten och avlopp	215 870	157 433
Sophämtning/renhållning	166 776	150 614
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	16 552	18 899
Reparationer	274 821	197 371
Planerat underhåll	77 500	252 627
Fasthetsförsäkring	117 511	108 939
Samfällighetsavgift	125 663	81 016
Kabel-TV/bredband	277 668	275 752
Fasthets katt/kommunal avgift	178 552	160 520
	<b>3 870 885</b>	<b>3 839 992</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tele- och datakommunikation	7 987	10 835
Juridiska konsultationer/advokatkostnader	239 813	18 825
Inkassering avgift/hyra	2 287	7 333
Revisionsarvode extern revisor	110 896	51 384
Föreningskostnader	87 592	117 285
Ekonomisk förvaltning	73 124	71 124
Arvode uppdrag/utredningar	300 626	420 114
Teknisk förvaltning	22 052	21 420
Övrigt förvaltningsarvode	25 873	25 159
Konsultarvode	63 590	13 688
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 890	6 890
Övriga kostnader	15 721	9 516
	<b>956 451</b>	<b>773 573</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsearvode	163 100	160 900
Sociala kostnader	24 919	32 290
	<b>188 019</b>	<b>193 190</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Byggnader	6 307 469	6 307 469
Ombyggnationer	339 439	294 612
Inventarier	17 100	17 100
	<b>6 664 008</b>	<b>6 619 181</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	282 330 790	282 068 138
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Till/-ombyggnationer, renoveringar	847 219	262 652
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 178 009</b>	<b>345 330 790</b>
Ingående avskrivningar	-54 228 424	-47 626 343
Årets avskrivningar	-6 646 908	-6 602 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 875 332</b>	<b>-54 228 424</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>285 302 677</b>	<b>291 102 366</b>
Taxeringsvärden byggnader	187 860 000	174 153 000
Taxeringsvärden mark	89 410 000	108 000 000
	<b>277 270 000</b>	<b>282 153 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	272 000 000	278 000 000
Taxeringsvärden lokaler	5 270 000	4 153 000
	<b>277 270 000</b>	<b>282 153 000</b>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	85 523	85 523
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 523</b>	<b>85 523</b>
Ingående avskrivningar	-51 300	-34 200
Årets avskrivningar	-17 100	-17 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 400</b>	<b>-51 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 123</b>	<b>34 223</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	122	300
Övriga kortfristiga fordringar	31 250	31 250
	<b>31 372</b>	<b>31 550</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Kabel-TV	11 262	11 164
Försäkring	77 013	76 865
Samfällighetsavgift	20 254	20 254
Förutbetald medlemsavgift	6 200	6 890
Serviceavtal portar	10 270	10 270
Bredband	41 124	58 253
Larmavtal	0	29 039
Övriga förutbetalda kostnader	24 874	0
	<b>190 997</b>	<b>212 735</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
SEB	2,52	2026-10-28	12 000 000	12 000 000
SEB	2,44	2027-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,34	2026-04-28	6 885 000	7 425 000
SEB	2,29	2026-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	2,55	2026-05-28	13 000 000	13 000 000
Swedbank	3,54	2027-02-25	16 035 000	16 035 000
			<b>70 920 000</b>	<b>71 460 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68,2 Mkr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	<b>77 295 000</b>	<b>77 295 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
El	21 080	38 538
Värme	183 390	174 725
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	93 219	97 947
Förutbetalda avgifter och hyror	598 551	595 869
Trädgårdsarbete	0	7 696
Unh Vatten och avlopp	77 500	0
	<b>1 009 740</b>	<b>950 775</b>

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-19.

Lidingö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kent Andersson  
Ordförande

Yvonne Taha  
Vice ordförande

Thomas Lindman  
Kassör

Olof Hult  
Ledamot

Katarina Asplund  
Ledamot

Fredrik Holmström  
Ledamot

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

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 13:56

**SENT BY OWNER:**

Margareta Kleberg · 23.04.2026 21:40

**DOCUMENT ID:**

H1gWpSxOaWg

**ENVELOPE ID:**

SJbpBxupbg-H1gWpSxOaWg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Gåshaga Pirar 5 för 2025.pdf

17 pages

**SHA-512:**

81c20f0c520fe4d98406eca7a055aed7e657443bf17fba4  
532d9711b90c4b742ac458aaef04b1a96883205cee0ef2  
fbc3118a8b8dc32e6f0845e080d84f4df56

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
<b>1. Kerstin Katarina Asplund</b> kat.asplund@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:45 23.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/03) IP: 2001:2042:2e09:6000:a5fe:5b7b:4fbd:8b8
<b>2. FREDRIK HOLMSTRÖM</b> holmstrom.fredrik@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:50 23.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/19) IP: 2001:2042:2e08:f700:c49d:44ca:2b4d:1fc4
<b>3. KENT MIKAEL ANDERSSON</b> kent.m.andersson.se@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:17 23.04.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/24) IP: 78.71.87.208
<b>4. OLLE HULT</b> hultolle@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 23:40 23.04.2026 23:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/11) IP: 2001:2042:2c1b:b600:547b:b91:f6eb:8c71
<b>5. Thomas Bo Henrik Lindman</b> thomas.lindman@icloud.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 00:48 24.04.2026 00:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/12) IP: 155.4.221.142
<b>6. YVONNE TAHA</b> yvonne@taha.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 06:06 23.04.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/08) IP: 2001:2042:2e08:f800:b92c:e0bf:87ad:f830
<b>7. Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> margareta.kleberg@bdso.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:56 24.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

## 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