



Sammanställning inför årsstämma 2024 – BRF Gåshaga Pirar 5

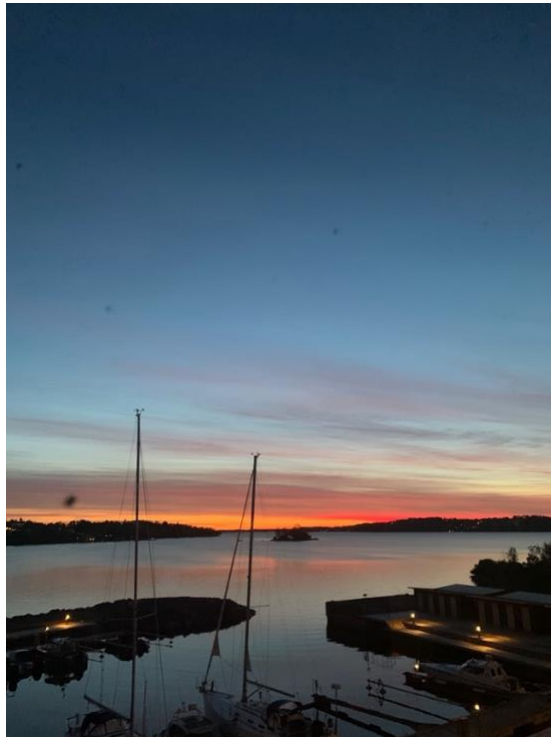


Bild: Kent M Andersson

- Kallelse till årsstämma den 16 maj 2024
- Årsredovisning 2023
- Revisionsberättelse 2023
- Motioner inför årsstämma 2024
- Valberedningens förslag
- Fullmaktsblankett



Kallelse till föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar 5

Tid: Torsdag den **16 maj 2024 kl. 18:30**

Plats för stämman: Restaurang Pier 16, en trappa upp

Plats för eftermingel: Föreningslokalen Norra Hamnpromenaden 1

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av styrelsens ordförande
16. Val av revisorer, revisorssuppleanter och eventuellt internrevisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - A. Motion nr 1 – Garageplatser
 - B. Motion nr 2 – Stadgar
 - C. Motion nr 3 - Stamspolning
19. Avslutande

VÄLKOMNA

Lidingö den 2 maj 2024

Styrelsen

Brf Gåshaga Pirar 5
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö
www.gashagapirar5.se mail: info@gashagapirar5.se
Bankgiro: 688-1460, Org. nr: 769612-3251

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022-2072.
- 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.

Styrelsen

Kent M. Andersson	Ordförande
Yvonne Taha	Vice ordförande
Thomas Lindman	Ledamot, kassör
Anders Thorslund	Ledamot
Olof Hult	Ledamot
Katarina Asplund	Ledamot
Mirelle Suatan	Ledamot, sekreterare

Styrelsen har under 2023 avhållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Revisorer

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

Valberedning

Anders Berg Sammankallande
Rosanna Ogebjær

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2 (marken innehas med äganderätt).

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 m² varav 7594 m² utgör lägenhetsyta och 1 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsförening:

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 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Revision
Hissavtal
Hissinspektioner
El, kraft
El, nät
Elinstallationer, felsökning
Städning
Sophämtning
Vatten
Försäkring
Nyckeltillv. Portar (även garage)
Värme
Jourmontör
Markskötsel
Kabel-TV
TV, bredband, IP-telefoni
SMS-systemet
Garageport

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
BDO Mälardalen AB
Kone AB
Inspecta
Mälarenergi
Ellevio AB
Rödjares Elektriska AB
Förenade Service AB
Ragn-Sells AB, Lidingö Stad
Lidingö Stad
Brandkontoret
Lidingö Lås & Larm
Stockholm Exergi AB
Securitas Sverige AB
Två Smålänningar AB
Tele 2
Telenor Sverige AB
LEKAB
Una Portar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan beskrivs ett urval av allt som har skett inom BRF Gåshaga Pirar 5 under 2023.

Investeringar och renoveringar

Styrelsen är ansvarig för att löpande uppdatera och följa föreningens underhållsplan, samt vid behov genomföra investeringar och renoveringar. Under året har ett antal investeringar och renoveringar åtgärdats:

- Inköp av ny tvättmaskin och torktumlare till den gemensamma tvättstugan.
- Reparation av takterrass p.g.a. vattenläckage, Norra Hamnpromenaden 1.
- Borttagning av rödalger på fasaderna.
- Rengöring och sopning av garaget.
- Renovering av läckande tätskikt i tak i soprummet, Norra Hamnpromenaden 7.
- Byte av pollarlampor till LED belysning i parken, samt renovering och utbyte av sand i barnsandlådan (tillsammans med BRF Gåshaga Pirar 4).
- Renovering av burspråkstaken.
- Byte av reglerutrustning för varmvattenreglering i undercentral.
- Uppsättning av "fågelskrämmor" på taken under måsarnas ruvningsperiod.
- Upphandling av nytt avtal för elkraft.

Systematiskt brandskyddsarbete

I det systematiska brandskyddsarbetet har föreningens styrelse ansvar för utrustning och underhåll i gemensamma delar som trapphus och garage. Som enskild bostadsrättsinnehavare har man dock ansvar och skyldighet för sitt brandskyddsarbete i sin bostadsrätt. Information om detta ansvar har skickats både som nyhetsbrev och som en egen undersida på föreningens hemsida.

Nya stadgar

Ändring i föreningens stadgar är ett krav för att uppfylla de nya regler och lagar som ska vara implementerade under 2023. Föreningen beslutade enhälligt om att uppdatera stadgarna (baserade på Bostadsrätternas normalstadgar) vid den ordinarie årsstämman den 16 maj samt en extra föreningsstämma den 18 oktober 2023.

Omläggning av lån

Under året har ett flertal av föreningens bolån lagts om till en betydligt högre ränta än tidigare. Styrelsen har i huvudsak valt löpande lån med rörlig ränta, men vi kan välja att binda lånedelen på valfri bindningstid om och när vi önskar. Detta baserat på prognoser med troligtvis kommande räntesänkningar under år 2024 och 2025.

Kontroller

Föreningen har genomfört en genomgång och kontroll av utställda panter för alla bostadsrättslägenheter. Detta kommer att ske var 6:e månad. Det är mycket viktigt att vi har rätt uppgifter om panter när man ska belåna eller sälja sin bostadsrätt.

Vidare har föreningen kontrollerat alla som är mantalsskrivna på någon bostadsrätt i vår förening.

Anticimex har genomfört kontroll av alla våtutrymmen enligt det avtal som föreningen har med dem. Avtalet och kontrollen ger bostadsrättsinnehavare många värdefulla fördelar såsom:

- Självriskersättning vid vattenskada
- Kostnadsfri extra besiktning vid misstanke om fuktskada
- Försäkring mot äkta hussvamp
- Regelbunden besiktning med protokoll och åtgärdsförslag

Sociala aktiviteter

Ett flertal sociala aktiviteter har genomförts under året. Till styrelsens hjälp anlitas föreningens husvärdar och gästlägenhetsansvarig. Se nedan några av de aktiviteter som har genomförts under året:

Vårstädning

Afterwork

Höststädning

Glöggafton

Informationsmöte med nyinflyttade

Instruktion i användningen av föreningens hjärtstartare

Styrelsen anser att dessa sociala aktiviteter är mycket värdefulla för att upprätthålla den trevliga och bra grundstämning som finns i vår förening.

Hemsida och nyhetsbrev

Under året har föreningens hemsida uppgraderats till en ny teknisk plattform och ett flertal nya undersidor har lagts till såsom:

Information om brandskydd

Användarmanual om föreningens hjärtstartare
Privata köp- och säljmöjligheter
Månadsvis publicering av nyhetsbrev

Styrelsen skickar löpande ut information till föreningens medlemmar via nyhetsbrev. År 2023 skickades 15 nyhetsbrev och ett 25-tal SMS meddelanden ut.

Målsättningen är att hemsidan och föreningens mailadress info@gashagapirar5.se ska vara föreningens huvudsakliga informationskanal.

Juridiska processer

Föreningen har drivit en juridisk process mot en bostadsrättsinnehavare om ansvarsförhållanden för stopp i avlopp som finns i den egna lägenheten. Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för underhåll invändigt i sin lägenhet, om det inte står något annat i stadgarna.

Tingsrätten fann att de stadgar och regler som föreningen har idag kring ansvarsfördelningen mellan föreningen och en medlem är korrekt beskrivna. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren själv fick ersätta kostnaden för en beställd och utförd rensning i lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren överklagade till Hovrätten och Högsta domstolen ledde inte fram till något prövningstillstånd i Hovrätten och Tingsrättens dom fastställdes därmed.

Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat efter avskrivningar som i princip utgörs av avskrivningsbeloppet. Driftresultatet inkl. räntekostnader är därmed i balans. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 15 % fr.o.m. 1 januari 2024 för att kompensera för höjda ränte- och driftkostnader och bedömer inte att ytterligare höjningar ska behöva utföras inom överskådlig framtid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st
Överlåtelse under året: 3 st
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st
Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 481	9 552	10 018	10 107	10 161
Elkostnad/m2 totalyta	28	24	19	22	26
Värmekostnad/m2 totalyta	130	116	139	121	127
Vattenkostnad/m2 totalyta	17	17	20	20	12
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	175	157	178	163	165
Kapitalkostnader/m2 totalyta	176	71	67	84	77
Soliditet (%)	76	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-6 674	-5 580	-5 883	-6 134	-4 925
Nettoomsättning (Tkr)	6 161	6 178	6 083	6 100	6 258
Räntekänslighet (%)	14	14	14	15	15
Sparande/m2 (kr)	68	168	179	109	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	86	86	84

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.

Skuldsättning/kvm- anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

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.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	3 553 405	-23 040 166	-5 580 113	235 608 126
Avsättning till fond för yttre underhåll		227 820	-227 820		0
Disposition av föregående års resultat:			-5 580 113	5 580 113	0
Årets resultat				-6 674 244	-6 674 244
Belopp vid årets utgång	260 675 000	3 781 225	-28 848 099	-6 674 244	228 933 882

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-28 848 099
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 820
Årets resultat	-6 674 244
	-35 294 523

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-35 294 523
	-35 294 523

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 160 776	6 177 784
Övriga rörelseintäkter	3	14 985	110 892
Summa rörelseintäkter		6 175 761	6 288 676
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 904 691	-3 771 478
Övriga externa kostnader	5	-652 076	-709 960
Personalkostnader	6	-190 567	-162 064
Summa rörelsekostnader		-4 747 335	-4 643 502
Rörelseresultat före avskrivningar		1 428 427	1 645 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 619 181	-6 602 447
Rörelseresultat efter avskrivningar		-5 190 754	-4 957 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 898	4 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 549 388	-626 863
Summa finansiella poster		-1 483 490	-622 841
Resultat efter finansiella poster		-6 674 244	-5 580 113
Resultat före skatt		-6 674 244	-5 580 113
Årets resultat		-6 674 244	-5 580 113

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	297 441 795	304 043 876
Maskiner och inventarier	9	51 323	68 423
Summa materiella anläggningstillgångar		297 493 118	304 112 299
Summa anläggningstillgångar		297 493 118	304 112 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 873	3 744
Övriga fordringar	10	31 334	173 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	219 087	422 901
Summa kortfristiga fordringar		259 294	599 915
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 782 632	5 299 418
Summa kassa och bank		4 782 632	5 299 418
Summa omsättningstillgångar		5 041 926	5 899 333
SUMMA TILLGÅNGAR		302 535 044	310 011 633

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		3 781 225	3 553 405
Summa bundet eget kapital		264 456 225	264 228 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 848 099	-23 040 166
Årets resultat		-6 674 244	-5 580 113
Summa fritt eget kapital		-35 522 343	-28 620 279
Summa eget kapital		228 933 882	235 608 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	29 035 000
Övriga skulder		22 848	22 848
Summa långfristiga skulder		22 848	29 057 848
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	72 000 000	43 505 000
Leverantörsskulder		366 903	663 296
Skatteskulder		309 944	298 424
Övriga skulder		51 030	24 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	850 437	854 754
Summa kortfristiga skulder		73 578 314	45 345 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 535 044	310 011 633

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 674 244	-5 580 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 619 181	6 602 447
Betald skatt		141 936	-107 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 873	915 040
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 129	0
Förändring av kortfristiga fordringar		203 814	-301 691
Förändring av leverantörsskulder		-296 393	-166 093
Förändring av kortfristiga skulder		34 048	413 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 213	861 000
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-164 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-164 825
Finansieringsverksamheten			
Förlikning Skanska		0	5 150 000
Amotering lån		-540 000	-3 540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-540 000	1 610 000
Årets kassaflöde		-516 787	2 306 175
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 299 418	2 993 243
Likvida medel vid årets slut		4 782 631	5 299 418

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.

Avskrivningar:	2023
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

	2023	2022
Årsavgifter	5 254 992	5 255 001
Hyror lokaler	17 400	14 650
Hyror Garage	580 300	646 838
Elavgift garage	80 064	13 886
Kabel-TV intäkter	191 844	191 844
Överlåtelse/pantsättning	11 731	15 168
Gästlägenhet	24 400	40 400
Övriga intäkter	45	-3
	6 160 776	6 177 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	14 985	40 892
Försäkringsersättningar	0	70 000
	14 985	110 892

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	74 072	70 333
Fastighetsskötsel, beställning	56 606	73 584
Fastighetsskötsel gård, entreprenad	109 126	159 450
Fastighetsskötsel gård, beställning	9 856	90 741
Snöröjning, sandning	105 853	66 843
Städning, entreprenad	135 756	119 779
Städning, beställningar	30 100	4 800
Hissbesiktning	7 423	8 341
Övrig besiktning	142 844	94 616
Gård	21 138	0
Serviceavtal (hissar och lås)	136 512	133 837
Avläsning mediaförbrukning	4 725	12 000
Förbrukningsmaterial	2 206	24 287
Brandskydd	32 014	0
Bevakning, jour, utryckning	20 467	14 760
Reparation och underhåll fönster	18 909	3 200
Reparation och underhåll tvättstuga	37 959	44 377
Reparation och underhåll entré/trapphus	0	7 244
Reparation och underhåll lås (garage)	18 218	15 581
Reparation och underhåll värmeanläggning/VA-system	28 388	0
Reparation och underhåll elinstallationer	4 463	12 773
Reparation och underhåll hiss	0	33 699
Reparation och underhåll garage	3 076	1 538
Reparation och underhåll vattenskador	33 376	48 477

Reparation och underhåll tak och fasad	50 000	15 226
Reparation och underhåll balkong	438 550	195 391
Reparation och underhåll ventilation	37 800	11 138
Reparation och underhåll bostad	0	3 009
Reparation och underhåll GA1-trädäck bryggan	0	427 274
Reparation och underhåll renhållningsinstallationer	0	25 003
Reparation och underhåll markdränering	32 618	0
El, fastighetsgemensam	244 381	207 823
Fjärrvärme	1 145 698	1 019 283
Vatten och avlopp	150 891	152 880
Sophämtning/renhållning	129 951	115 854
Fakturerad pantsättning- och överlåtelseavgift	14 663	18 951
Fastighetsförsäkring	95 968	82 078
Självrisk/ersättning nettobelopp	45 600	11 507
Samfällighetsavgift	60 762	60 762
Skadedjurshantering	10 475	0
Kabel-TV/bredband	256 720	232 622
Fastighetsskatt/kommunal avgift	157 527	152 417
	3 904 691	3 771 478

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	25 800	18 813
Juridiska konsultationer/advokatkostnader	2 013	244 041
Inkassering avgift/hyra	401	1 635
Revisionsarvode extern revisor	107 792	108 261
Föreningskostnader	115 058	92 697
Ekonomisk förvaltning	67 560	69 499
Arvode uppdrag/utredningar	279 580	79 089
Teknisk förvaltning	16 962	19 333
Övrigt förvaltningsarvode	23 894	24 304
Konsultarvode	4 030	0
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 890	6 790
Övriga kostnader	2 096	45 497
	652 076	709 959

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	157 500	136 600
Sociala kostnader	33 067	25 464
	190 567	162 064

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	6 307 469	6 307 469
Ombyggnationer	294 612	277 878
Inventarier	17 100	17 100
	6 619 181	6 602 447

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	286 597 896	286 597 896
Ingående anskaffningsvärden mark	63 000 000	63 000 000
Förlikning fasadrenovering	-5 150 000	-5 150 000
Laddboxar	455 417	455 417
Bidrag installation laddboxar	-169 861	-169 861
Till/-ombyggnationer, renoveringar	334 686	334 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 068 138	345 068 138
Ingående avskrivningar	-41 024 262	-34 438 915
Årets avskrivningar	-6 602 081	-6 585 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 626 343	-41 024 262
Utgående redovisat värde	297 441 795	304 043 876
Taxeringsvärden byggnader	174 153 000	174 153 000
Taxeringsvärden mark	108 000 000	108 000 000
	282 153 000	282 153 000
Taxeringsvärden bostäder	278 000 000	278 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 153 000	4 153 000
	282 153 000	282 153 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 523	85 523
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 523	85 523
Ingående avskrivningar	-17 100	0
Årets avskrivningar	-17 100	-17 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 200	-17 100
Utgående redovisat värde	51 323	68 423

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84	142 020
Övriga kortfristiga fordr	31 250	31 250
	31 334	173 270

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	10 989	10 342
Försäkring	69 034	58 504
Förvaltningsarvode	16 378	0
Samfällighetsavgift	20 254	40 508
Förutbetald medlemsavgift	6 890	6 890
Serviceavtal portar	10 270	8 830
Bredband	57 349	53 839
Larmavtal	27 923	15 720
Skadebesikning	0	35 268
Naturvårdverket	0	193 000
	219 087	422 901

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB*	4,52	2024-10-28	12 000 000	12 000 000
SEB*	4,47	2024-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB*	4,45	2024-04-28	7 965 000	8 505 000
SEB*	4,51	2024-05-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,93	2024-05-28	13 000 000	13 000 000
Swedbank	0,52	2024-02-23	16 035 000	16 035 000
			72 000 000	72 540 000
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	675 000

*Rörlig 3 månaders ränta.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69,3 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 295 000	77 295 000
	77 295 000	77 295 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	28 534	6 333
Värme	176 895	160 417
Extern revisor	36 000	36 000
Ränta	87 078	39 586
Förutbetalda avgifter och hyror	498 489	571 515
Samfällighetsförening	0	40 903
Trädgårdsarbete	23 441	0
	850 437	854 754

Lidingö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kent Andersson
Ordförande

Yvonne Taha
Vice ordförande

Thomas Lindman
Kassör

Anders Thorslund
Ledamot

Olof Hult
Ledamot

Mirelle Suatan
Ledamot

Katarina Asplund
Ledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 12:24

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 20.04.2024 09:18

DOCUMENT ID:

B1gvP2yWWR

ENVELOPE ID:

HkDDnyWZ0-B1gvP2yWWR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Gåshaga Pirar 5 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Bo Henrik Lindman thomas.lindman@icloud.com	Signed Authenticated	20.04.2024 09:48 20.04.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/12) IP: 78.69.72.34
2. KENT ANDERSSON kent.m.andersson.se@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 18:59 20.04.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/24) IP: 85.229.22.24
3. OLOF HULT hultolle@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 19:51 20.04.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/11) IP: 85.229.65.53
4. Kerstin Katarina Asplund kat.asplund@telia.com	Signed Authenticated	20.04.2024 23:40 20.04.2024 23:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/03) IP: 217.16.192.80
5. Anna Mirelle Suatan mirelle.suatan@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 11:16 21.04.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/10) IP: 85.229.67.198
6. YVONNE TAHA Yvonne@taha.se	Signed Authenticated	21.04.2024 11:25 21.04.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/08) IP: 85.229.19.119
7. Per Robert Anders Thorslund thorslund.anders@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 11:36 21.04.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/31) IP: 95.205.58.184
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	21.04.2024 12:24 21.04.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 94.254.63.160

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

Custom events

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

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 Brf Gåshaga Pirar 5
Org.nr. 769612-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 5 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som 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.

- 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 Brf Gåshaga Pirar 5 för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.04.2024 12:23

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 20.04.2024 09:19

DOCUMENT ID:
H1yK3JWbR

ENVELOPE ID:
SkAd2JWbR-H1yK3JWbR

DOCUMENT NAME:
RB Brf Gåshaga Pirar 5 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	21.04.2024 12:23 21.04.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 94.254.63.160

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

MOTION NR 1 TILL ÅRSSTÄMMA 16 MAJ 2024

Till: Styrelsen i Gåshaga Pirar 5 Org nr 769612-3251

Från: Lars-Åke Sols, Norra Hamnpromenaden 7 - daterad 2024-03-01

ANG: NUVARANDE HYRESAVTAL FÖR GARAGEPLATS HAR GÄLLT SEDAN 2007 - MEDDELANDET OM UPPSÄGNING FÖR OMFÖRHANDLING DATERAD 2023-12-04 FRÅN STYRELSEN FÖLJER INTE UPPSÄGNINGSTIDEN

Enligt nuvarande parkeringspolicy på hemsidan för Brf GP5 är uppsägningstiden avseende parkeringsplats i garaget tre månader.

Uppsägningen skulle ha varit gjord senast den 30 september 2023 av styrelsen.

Samtliga medlemmars parkeringsplatser är, när meddelandet om uppsägningen för omförhandling når medlemmarna, redan förlängd ett år som en följd av den felaktiga uppsägningen - t.o.m. 2024-12-31.

ATT Årsstämman beslutar att uppsägning för omförhandling daterad 2023-12-03 ska göras om då styrelsen inte följer de villkor som finns för föreningens medlemmar.

ATT Årsstämman beslutar att samtliga medlemmars parkeringsplatser sägs upp på nytt enligt gällande hyresavtal och att hyran därmed höjs fr.o.m. 2025-01-01.

ATT Årsstämman beslutar att nuvarande villkor ska gälla och följa likhetsprincipen för alla medlemmar.



STYRELSEN SVAR PÅ MOTION 1 ANG GARAGEPLATSER FRÅN LGH 1011

Motionsställare Lars-Åke Sols (lgh 1011) har anmärkt på höjningen av föreningens garageplatser. Motionsställaren har visat upp sitt garageavtal som har andra avtalsvillkor än andra bostadsrättsinnehavare i föreningen. Styrelsen gick då med på att följa motionsställarens garageavtal och inte höja avgiften förrän 2025-01-01.

Styrelsen beslutade att höja avgiften för föreningens garageplatser från 650 kr till 750 kr per den 2024-05-01. För att kunna genomföra denna avgiftshöjning måste samtliga garageavtal omförhandlas. Styrelsen informerade om detta i ett nyhetsbrev december 2023. Därefter skötte föreningens ekonomiska förvaltare det administrativa och skriva nya avtal med alla garageplatsinnehavare.

Styrelsen anser att denna motion därmed är besvarad.

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5

MOTION NR 2 TILL ÅRSSTÄMMA 16 MAJ 2024

Till: Styrelsen i Gåshaga Pirar 5 Org nr 769612-3251

Från: Lars-Åke Sols, Norra Hamnpromenaden 7 - daterad 2024-03-01

ANG: SENASTE STADGEÄNDRINGEN I BRF GÅSAHAGA PIRAR 5 INNEHÅLLER ATT ÅRSavgiftens TAXEBUNDNA KOSTNADER SÅSOM VÄRME, VARMVATTEN M.M. FELAKTIGT ÖVERFÖRTS TILL 10 § ÖVRIGA AVGIFTER - KOSTNADERNA SKA VARA HÄNFÖRLIGA TILL 8 § ÅRSavgiftens BERÄKNING, 10 § RÖR BARA SÄRSKILDA AVGIFTER. UNDER INNEHÅLLSSIDAN HAR 11 § HELT FALLIT BORT.

Stadgarna som är registrerade hos Bolagsverket sammanfattar regler och bestämmelser som finns i Brf GP5 och berör medlemmarna. Stadgarna är också ett öppet dokument som är tillgängligt för andra intressenter.

Att taxebundna kostnader som är föreningens största driftskostnader hamnar under rubriken Övriga avgifter är anmärkningsvärt när det gäller hanteringen av ekonomiska begrepp och därför bör stadgarna uppdateras av styrelsen.

På årsstämman 2023 påtalades felet av undertecknad och ytterligare en person, för att styrelsen skulle ha möjlighet att rätta felet, inför medlemmarna och beslutet om förslag till stadgeändringar.

Förslaget som styrelsen lämnade ut till medlemmarna innan årsstämman var felaktigt.

ATT Årsstämman beslutar om att styrelsen tar kontakt med Bolagsverket och uppdaterar stadgarna enligt Bolagsverkets regler och bestämmelser.



STYRELSEN SVAR PÅ MOTION 2 ANG FÖRENINGENS STADGAR FRÅN LGH 1011

Motionsställare Lars-Åke Sols (lgh 1011) har gjort en korrekt anmärkning på att §11 saknas i innehållsregistret, dock återfinns texten som en egen paragraf i själva dokumenten. Detta kommer att rättas till vid nästa stadgeändring.

Vidare önskar motionsställaren att text om taxebundna kostnader ska flyttas från §10 till §8. Styrelsen anser inte att detta blir lämpligt att göra då §8 handlar om beräkning av andelstal och §10 om fördelning av vissa kostnader (el, tv, värme etc.) som kan vara baserade på annat än andelstal.

Föreningens nya stadgar godkändes enhälligt vid den ordinarie årsstämman den 16 maj samt vid en extra föreningsstämma den 18 oktober 2023. Grund för föreningens stadgar är hämtade från Bostadsrätternas Normalstadgar, se mer information på <https://www.bostadsratterna.se/aemnen/s/stadgar>.

För att föreningen ska ändra stadgarna igen kommer två nya årsmötesbeslut att krävas enligt §57 i stadgarna.

Styrelsen anser att denna motion därmed är besvarad.

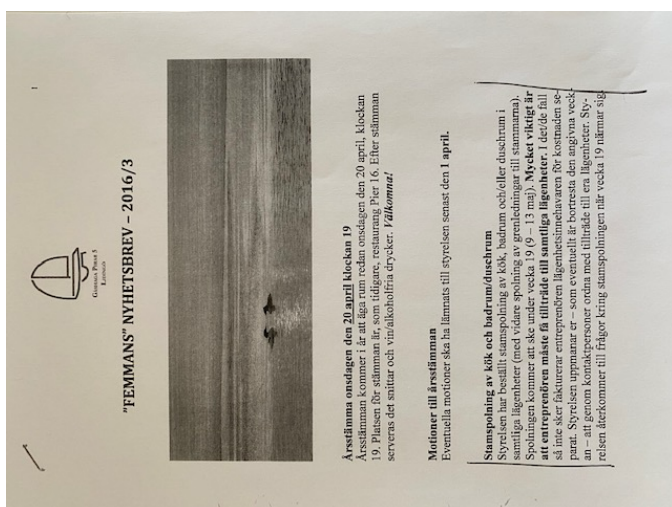
Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5

MOTION NR 3 TILL ÅRSSTÄMMA 16 MAJ 2024

Till: Styrelsen i Gåshaga Pirar 5 Org nr 769612-3251

Från: Lars-Åke Sols, Norra Hamnpromenaden 7 - daterad 2024-03-01

ANG: I NYHETSBLAD NR 3 2016 STAMSPOLAR STYRELSEN KÖK, BADRUM/
DUSCHRUM I MEDLEMMARNAS LÄGENHETER



Undertecknad saknar fortfarande en bra rutinbeskrivning om hur stopp i avlopp ska anmälas och kontrolleras av styrelsen. Då vi aldrig haft ett stopp sedan vi flyttade in i augusti 2012 (i något avlopp) förrän den 8 september 2021 ställdes vi inför faktum att styrelsen visade inget intresse av att besikta stoppet innan det anmäldes till Storholmen.

Någon förklarande rutin fanns 2021 inte heller att tillgå. Dessutom är stadgarna inget stöd. Det enda stödet för att se var ett stopp sitter är med stöd av kameraspöning. Inget sådant intresse fanns hos styrelsen eller det företag som anlätades av Storholmen.

Undertecknad vill be styrelsen om att på årsstämman beskriva hur avloppsspolning ska gå till om ett medlemshushåll får ett stopp i något avlopp. Vilket företag anlitas?

Undertecknad vill även be styrelsen redogöra för hur många akuta stopp vi har haft i våra fastigheter sedan 2016.

ATT Årsstämman beslutar om att en rutinbeskrivning ska tas fram för stopp i avlopp.

ATT Årsstämman beslutar om att telefonnummer vid akuta stopp i avlopp tydligt ska anges på anslagstavlan tillsammans med övriga uppsatta viktiga telefonnummer.



STYRELSEN SVAR PÅ MOTION 3 ANG STAMSPOLNING FRÅN LGH 1011

Motionsställare Lars-Åke Sols (lgh 1011) har prövat frågan om stamspolning i en process mot föreningen 2023. Frågan avser ansvarsförhållanden för stopp i avlopp som finns i den egna lägenheten. Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för underhåll invändigt i sin lägenhet, om det inte står något annat i stadgarna.

Tingsrätten fann att de stadgar och regler som föreningen har idag kring ansvarsfördelningen mellan föreningen och en medlem är korrekt beskrivna. Det innebär att Motionsställaren själv ska ersätta kostnaden för en beställd och utförd rensning i lägenheten. Motionsställarens överklagande till Hovrätten och Högsta domstolen ledde inte fram till något prövningstillstånd i Hovrätten och Tingsrättens dom fastställdes därmed.

När det gäller stamspolning, som har till syfte att underhålla föreningens huvudstammar, så utförs den enligt den underhållsplan som styrelsen arbetar efter. Rören fram till huvudstammen är dock bostadsrättsinnehavarens ansvar för att dessa utrymmen hålls i gott skick.

Föreningen upphandlar huvudstamspolning på marknaden och nyttjar den upphandlade entreprenörens föreslagna tekniska genomförande. Därför kan inte styrelsen låsa sig vid en teknisk lösning.

Föreningens medlemmar har rätt att anlita en egen entreprenör vid resning av avlopp. Rekommendation är att vända sig till de upphandlade entreprenörer som finns på föreningens hemsida. I detta fall Fixit och deras telefonnummer och mailadress finns även i alla trapphus.

Styrelsen anser att denna motion därmed är besvarad.

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5

Valberedningens förslag inför ordinarie föreningsstämma 2024

BRF GÅSHAGA PIRAR 5

1. FÖRSLAG SAMMANSÄTTNING STYRELSE FÖR PERIODEN 2024/25

Vi föreslår att styrelsen ska bestå av 7 ledamöter (av föreningens stadgar 24 § framgår att styrelsen skall bestå av högst sju och minst fem ledamöter).

2. FÖRSLAG TILL ARVODEN 2024/25

Ett **maximalt belopp** om 3 basbelopp, med tillägg för sociala avgifter, att fritt fördela för styrelsen internt.

Ersättning till revisor enligt ingiven räkning.

3. FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE 2024/25

Ledamöter:

Olivia Skalme, (nyval 2 år)

Fredrik Holmström, (nyval 2 år)

Katarina Asplund, (omval 2 år)

Olof Hult, (omval 2 år)

Kent M Andersson, (omval 2 år)

Yvonne Taha, (omval 1 år)

Thomas Lindman, (omval 1 år)

4. FÖRSLAG TILL VAL AV ORDFÖRANDE 2024/25

Kent M Andersson, (omval 1 år)

5. FÖRSLAG TILL VAL AV REVISOR 2024/25

Omval av revisionsbolaget BDO med huvudansvarig revisor auktoriserade revisorn Margareta Kleberg, (omval 1 år)

Revisorssuppleant revisionsbolaget BDO, (omval 1 år)

6. FÖRSLAG TILL VAL AV VALBEREDNING 2024/25

Gitte Ahlsten, sammankallande, (omval 1 år)

Anders Berg, (omval 1 år)

Rosanna Ogebjer, (omval 1 år)

Valberedningens arbete:

Valberedningens främsta uppdrag är att lägga fram förslag på en bra styrelse sett till föreningens bästa. Viktigt är att se till enskilda ledamöters kompetens men det är också viktigt att få ihop ett starkt lag som kan arbeta tillsammans. Valberedningen har under våren fortsatt kontaktat många medlemmar för att bilda sig en uppfattning om medlemmarna och om intresset från medlemmar av att engagera sig på olika sätt. Detta har främst skett via telefonsamtal.

Ledorden för valberedningen för att ta fram bästa möjliga förslag till styrelse har varit **kontinuitet, kompetens och samarbetsförmåga**. Valberedningen har träffat styrelsen och enskilda styrelseledamöter. Möten med enskilda medlemmar har avhållits.

Ambitionen efter stämman 2023 har varit att nå fler medlemmar, särskilt nya medlemmar, att träffas och diskutera vad man behöver känna till för att sitta i en styrelse och övrigt hur man kan bidra till föreningens bästa.

I samband med att man ansöker om att bli medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att engagera sig för föreningens bästa, det kan vara som styrelseledamot, delta i en arbetsgrupp för ett specifikt projekt eller bidra på andra sätt. Utöver styrelsen är det redan nu flera personer som hjälper till med olika uppgifter men vi kan bli fler. Alla dessa personers arbete är mycket viktigt då det förutom ökad trivsel möjliggör att vi i föreningen kan hålla nere externa kostnader.

Valberedningen noterar att intresset av att engagera sig för föreningens bästa har ökat vilket vi ser mycket positivt på.

Förslag välkomnas:

Medlemmar är alltid välkomna med ytterligare förslag avseende styrelseledamöter och övriga funktionärer, vilket kan göras ända fram till val av dessa på stämman.

Gåshaga den 18 april 2024

Anders Berg, sammankallande, Rosanna Ogebjer och Gitte Ahlsten



FULLMAKT FÖR OMBUD

På årsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person har möjlighet att utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningen samt god man.

Ombud får företräda högst två andra medlemmar. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad. Den gäller under högst ett år efter utfärdandet.

Gåshaga den _____

Mitt/vårt lägenhetsnummer: _____

Fullmaktstagare: _____
Fullmaktstagarens namn

Fullmaktsgivaren: _____
Fullmaktsgivarens namnteckning (ar) ¹

1. Tänk på, - om det finns flera delägare till bostadsrätten ska ALLA delägare skriva under fullmakten.