

ÅRSSAMMANSTÄLLNING

ÅR 2012



BRF GÅSHAGA PIRAR 5

Org. nr. 769612-3251



Kallelse till föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar 5

Tid: 2013-05-22 kl. 18:00

Plats: Gåshaga Sealodge

Dagordning:

- § 1. Stämmans öppnande
- § 2. Fastställande av dagordningen
- § 3. Val av ordförande vid stämman
- § 4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 5. Val av justeringsmän, tillika rösträknare
- § 6. Fråga om kallelsen till stämman har skett i behörig ordning
- § 7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, omb, bitr. (röstlängd)
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9. Föredragning av revisionsberättelserna
- § 10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
- § 11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13. Eventuellt beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- § 14. Fråga om arvoden
- § 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16. Val av revisor, revisorssuppleant och förtroendevald revisor
- § 17. Val av valberedning
- § 18. Övriga frågor. Motion.
- § 19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns utrymme för övrig information och frågor. Ni kommer också att efter mötet få tillgång till "snittar" och vin.

I god tid före årsstämman den 22 maj 2013 kommer föreningens Årssammanställning för 2012 att delges medlemmarna med post.

Varmt välkomna!
Lidingö 2013-05-02

Styrelsen

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 9
- resultaträkningar	10
- balansräkningar	11 - 12
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- kassaflödesanalys	13
- tilläggsupplysningar	14
- upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
- underskrifter	19
- revisionsberättelser	20 - 23
- årsredovisningen i bilder	24 - 27
- motion från Lars Grimlund	28
- styrelsens yttrande över motion från Lars Grimlund	28
- valberedningens förslag	29 - 31
- fullmakt	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen registrerades 2005-03-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-09 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Cisternen 2, Lidingö kommun

Föreningen är medlem i samfälligheten: Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2012

Ordinarie:

Ulf Nilsson	Ordförande
Christian Lindahl	Vice ordförande
Margareta Danielsson	Sekreterare

Suppleanter:

Kristian Rutgersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2012

Ordinarie:

Ulf Nilsson	Ordförande t o m 2012-09
Christian Lindahl	Vice ordförande
Margareta Danielsson	Sekreterare t o m 2012-09
Thomas Ekman	Ledamot
Margaretha Mellner	Ledamot

Suppleanter:

Jörgen Almblad
Måns Svalborn

Den 1 oktober 2012 avgick Ulf Nilsson som ordförande och Margaretha Danielsson som ledamot och sekreterare. Jörgen Almblad ersatte Ulf Nilsson.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Per-Göran Mattis, Grant Thornton	Auktoriserad revisor
----------------------------------	----------------------

Suppleant:

Per Lundfors, Grant Thornton	Auktoriserad revisor
------------------------------	----------------------

Förtroendevald revisor:

Birgitta Hagdahl

Valberedning

Victor Wahlström Sammankallande
Solveig Almblad
Karin Lindgren

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 30 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 9 (f.å 6) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 110 (f.å 111). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2, Lidingö kommun

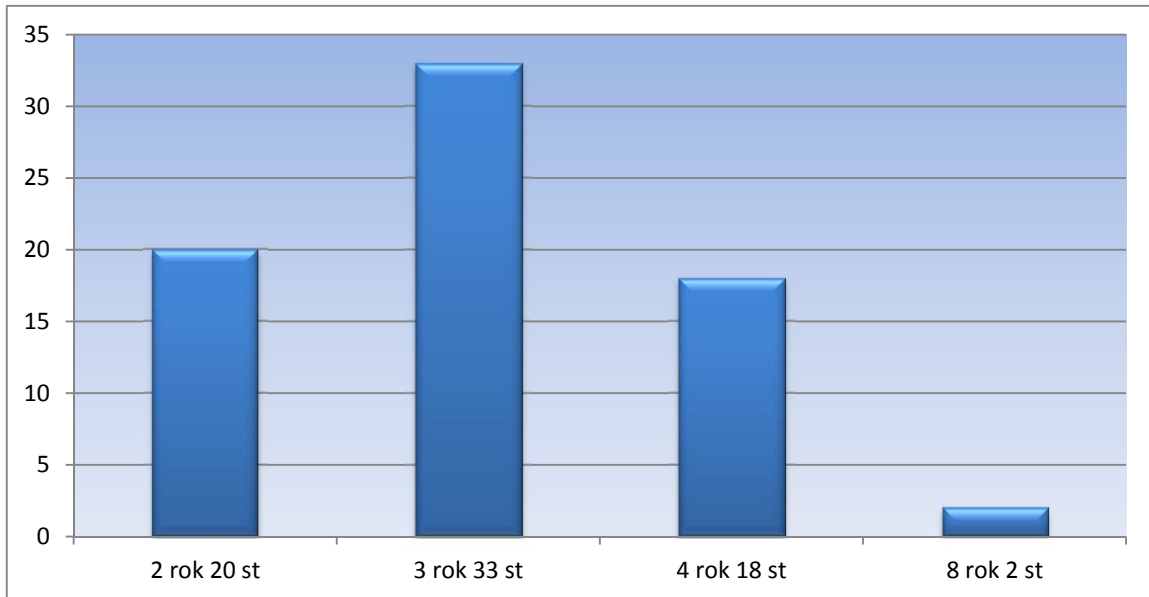
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	143 000 000	143 000 000
Varav byggnader:	98 000 000	98 000 000
Varav mark:	45 000 000	45 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 73 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 592 kvm.

Lägenhetsfördelning



På fastigheten finns också ett garage under mark med 80 platser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	NKG Bygg & Fastighetsservice AB
Städning	Förenade Service AB i Sverige/HS&F
Markskötsel	Stockholm Trädgårdstjänst AB
Snöröjning	TK Jordbruksentreprenad AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	Telia Sonera
IP-telefoni	Telia Sonera
El	Fortum Markets AB/ Mälarenergi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad/ RagnSells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Entreprenaden

Skanska avslutade 2012 garantiarbetena på trädäcken runt hamnbassängen samt på Norra Hamnpromenadens körväg. Under året utförde Skanska också garantiarbeten på byggnaderna, bl.a. tättningsarbeten. Styrelsen följer upp arbetena genom kontroll och besiktningar.

Följande åtgärder av teknisk natur har vidtagits:

Trycksänkning och injustering av ventilationssystemen, OVK- besiktning (nästa besiktning läggs in i underhållsplanen 2017), styrinstallation för trycksänkning av ventilationssystemen vid fallande utomhustemperatur, besiktning av rörgenomföringar i samtliga bad- och duschrum, installation av batteribackup för larmfördröjning från pumpgruppen, uppgradering av programvaran för styrning av pumpgruppen, framtagande av budget och systemlösning på bergvärmeanläggning.

Under hösten 2012 har standarden på föreningens gästlägenhet/föreningslokal höjts. 2 hotellsängar, 105 cm breda, med ny sängutrustning har köpts in till ett mycket förmånligt pris. Detta genom förmedling av en av föreningens medlemmar, som arbetar i hotellbranschen. Inredningen har också kompletterats med ny armatur och nya soffbord. Med tanke på standardhöjningen har hyran per natt höjts från 300 kr till 400 kr. Det finns bäddplatser för 4 personer i lägenheten.

När det gäller uthyrning av gästlägenhet har ett samarbete inletts med de övriga föreningarna i Gåshaga: GP1, GP2, GP3 och GP4. Genom samarbetet kan en gästlägenhet hyras inom annan förening än den egna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Mark- och trädgårdsskötsel

Avtal har tecknats med Två Smälänningar AB att under 2013 utföra mark- och trädgårdsskötsel, 7 timmar per vecka, under säsongen vid 26 tillfällen. Föreningen kan under säsongen styra vad som ska prioriteras från gång till gång.

Underhållsarbeten

Garageportens mekanik har i början av år 2013 renoverats. Detta därför att mekaniken vid flera tillfällen i år, och även tidigare år, inte har fungerat tillfredsställande.

I enlighet med föreningens underhållsplan ska under våren ekpartier i fastigheterna (fönster i trapphusen samt portarna) behandlas. Även soffor i lekparken ska behandlas. I garaget ska väggar rengöras från mögel.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

Under 2012 har styrelsen fokuserat på att se över föreningens skuldportfölj. Stor del av föreningens totala kostnader utgörs av kapitalkostnader och då känns det naturligt att lägga stor vikt vid dem. Under året har styrelsen omsatt tre lån och lyckats utnyttja det låga ränteläge som råder. Styrelsen har haft kontakt med 3 banker i syfte att erhålla så förmånlig ränta som möjligt. Nyligen lyckades styrelsen binda ett av lånen till en mycket förmånlig räntenivå.

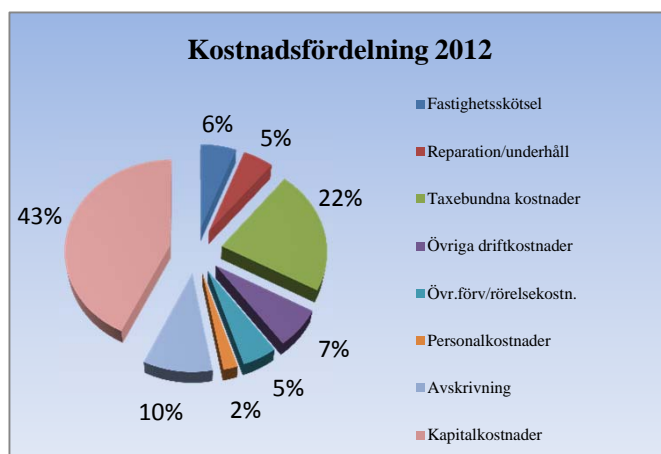
Årets resultat är ca 344 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta framför allt tack vare en lägre kostnad för räntor.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 255
Hyresintäkter	606
Övriga intäkter	292
Kapitalintäkter	5
Summa	6 159

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	355
Reparation/underhåll	302
Taxebundna kostnader	1 330
Övriga driftkostnader	422
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	305
Personalkostnader	128
Avskrivning	604
Kapitalkostnader	2 592
Summa	6 040



Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	6 154	6 021	5 918	5 975	5 450
Resultat efter fin. poster, tkr	119	488	-587	835	-52
Balansomslutning, tkr	333 072	332 961	333 383	334 507	334 345
Soliditet, %	79%	79%	78%	78%	78%
Kassalikviditet, %	230%	223%	169%	155%	131%
Snittränta, %	3,70%	3,80%	3,46%	3,56%	4,82%
Årsavgift, kr/kvm	692	692	692	692	629
Lån, kr/kvm	9 164	9 200	9 235	9 263	9 299
Ränta, kr/kvm	340	351	320	331	449
Värme, kr/kvm	123	117	146	114	117
El, kr/kvm	21	24	28	16	25
Vatten, kr/kvm	14	15	17	14	18

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	143 466
årets vinst	119 310
	262 776
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	228 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-78 486
i ny räkning överföres	113 262
	262 776

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 861 439	5 868 192
Övriga rörelseintäkter	2	292 328	153 009
		6 153 767	6 021 201
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-354 924	-403 052
Reparationer	4	-223 914	-90 606
Underhåll	5	-78 486	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 330 331	-1 294 712
Övriga driftkostnader	7	-422 396	-174 792
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-305 329	-412 121
Personalkostnader	9	-128 033	-97 880
		-2 843 414	-2 473 163
Rörelseresultat före avskrivningar		3 310 353	3 548 038
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-604 129	-525 416
Rörelseresultat		2 706 224	3 022 622
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		5 299	1 298
Räntekostnader		-2 592 214	-2 668 780
Räntesubventioner	10	0	132 568
Resultat efter finansiella poster		119 310	487 708
Skatter		0	1 843
Årets resultat		119 310	489 551

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	332 067 789	332 652 700
Maskiner, inventarier och installationer	12	10 734	29 952
		332 078 523	332 682 652
Summa anläggningstillgångar		332 078 523	332 682 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 901	13 000
Övriga kortfristiga fordringar		58 013	532
Skattefordringar		43	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	201 682	146 190
		263 639	159 765
Kassa och bank	17	730 055	118 938
Summa omsättningstillgångar		993 694	278 703
SUMMA TILLGÅNGAR		333 072 217	332 961 355

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		260 675 000	260 675 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 140 000	912 000
		261 815 000	261 587 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		143 466	-118 086
Årets resultat		119 310	489 551
		262 776	371 466
Summa eget kapital		262 077 776	261 958 466
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	69 305 000	69 575 000
Summa långfristiga skulder		69 305 000	69 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		270 000	270 000
Leverantörsskulder		397 049	353 538
Skatteskulder		500	500
Övriga kortfristiga skulder		245 422	201 809
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		247 525	233 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	528 945	368 869
Summa kortfristiga skulder		1 689 441	1 427 889
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		333 072 217	332 961 355
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		73 900 000	73 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		119 310	487 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		604 129	525 416
Betald skatt		0	1 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		723 439	1 014 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 874	15 545
Förändring av kortfristiga skulder		261 552	-35 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		881 117	994 965
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-270 000	-270 000
Förändring checkräkningskredit		0	-606 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-270 000	-876 027
Årets kassaflöde		611 117	118 938
Likvida medel vid årets början		118 938	0
Likvida medel vid årets slut	17	730 055	118 938

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 80 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Inventarier	20% (20%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	5 254 992	5 254 992
	Hysesintäkter lokaler	12 000	15 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	594 447	598 200
		5 861 439	5 868 192

**Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Tv-avgift	198 414	0
	Gemensamhetslokal	39 300	15 700
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 614	17 258
	Övriga intäkter	40 000	120 051
		292 328	153 009
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	62 802	112 894
	Städ	31 164	53 252
	Hisservice	79 083	73 830
	Markskötsel	102 604	111 969
	Snöröjning/Halkbekämpning	53 376	41 790
	Förbrukningsmaterial	25 895	9 317
		354 924	403 052
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	21 282	8 866
	Reparation hiss	18 639	4 600
	Reparation tvättstuga	17 748	3 971
	Reparation installationer	166 246	73 169
		223 914	90 606
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	78 486	0
		78 486	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	157 727	179 902
	Fjärrvärme	932 950	889 601
	Vatten	103 676	113 238
	Sophämtning	135 978	111 971
		1 330 331	1 294 712
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	52 028	50 457
	Samfällighetsförening	68 532	68 532
	Tv	301 836	55 803
		422 396	174 792

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Lokalhyra	2 000	2 000
Leasing/hyror	0	700
Förbrukningsinventarier	4 730	1 237
Telekommunikation	5 074	3 496
Indrivningskostnader	171	0
Revisionsarvode	27 750	30 575
Arvode ekonomisk förvaltning	86 436	84 375
Medlemsavgift organisationer	6 030	6 030
Advokatkostnader	0	88 802
Övriga externa tjänster	124 962	175 601
Övriga omkostnader	48 176	19 305
	305 329	412 121

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	89 650	74 001
Övriga ersättningar	18 986 *	0
Arbetsgivaravgifter	19 249	22 936
Övriga personalkostnader	148	943
	128 033	97 880

* Varav 17 462 kr för en styrelseledamots resekostnader

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 4,72% för innevarande 5-års period. Räntebidragen har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inget räntebidrag kommer skall utgå från och med år 2012.

**Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251**

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	271 475 000	271 475 000
Nedskrivning av anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 475 000	271 475 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 822 300	-1 316 100
Årets avskrivningar	-584 911	-506 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 407 211	-1 822 300
Mark		
Ingående markvärde	63 000 000	63 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 000 000	63 000 000
Utgående planenligt restvärde	332 067 789	332 652 700
Taxeringsvärden byggnader	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	143 000 000	143 000 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 085	96 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 085	96 085
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-66 133	-46 917
Årets avskrivningar enligt plan	-19 218	-19 216
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 351	-66 133
Utgående planenligt restvärde	10 734	29 952
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv	8 450	8 415
Försäkring	45 782	42 872
Förvaltningsarvode	22 313	21 406
Fastighetskötsel	5 306	5 161
Bredband	22 348	0
Samfällighetsavgift	17 133	17 133
Övriga upplupna intäkter	39 000	35 000
Upplupet räntebidrag	0	16 203
Förskottsbetalda styrelsearvoden	41 350	0
	201 682	146 190

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	260 675 000	0	260 675 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	912 000	228 000 *	1 140 000
Balanserat resultat	-118 086	261 551	143 466
Resultat föregående år	489 551	-489 551	0
Årets resultat	0	119 310	119 310
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		228 000	
		228 000	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	4,78%	2015-06-01	13 000 000	13 000 000
* Swedbank AB		Löst september 2012	0	13 000 000
Swedbank AB	3,59%	2016-04-25	13 000 000	13 000 000
SEB	3,50%	2015-02-28	17 575 000	17 845 000
SEB	3,50%	2013-05-28	13 000 000	13 000 000
* Handelsbanken	2,95%	2014-09-30	13 000 000	0
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
			69 305 000	69 575 000

* Lånet hos Swedbank AB löstes 2012-09-25 och ersattes med ett lån hos Handelsbanken.

Årets amortering uppgår till 270 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 270 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 68 225 tkr.


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	195 619	152 849
Styrelsearvode	0	36 500
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	11 468
Revisionsarvode	27 875	28 000
Fjärrvärme	293 690	114 484
El	11 761	19 652
Övrigt	0	5 916
	528 945	368 869

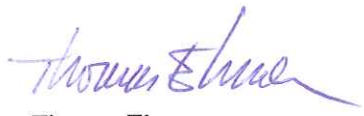
Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

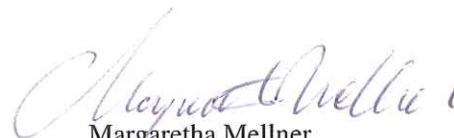
Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	730 055	118 938
Räntor		
Under perioden betald ränta	2 549 444	2 701 639
Under perioden erhållen ränta	5 299	1 298

Lidingö den *4 april* 2013



Jörgen Almblad
Ordförande


Christian Lindahl
Vice ordförande

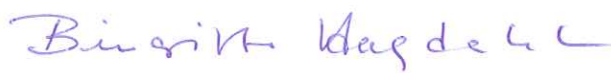

Thomas Ekman
Ledamot


Margaretha Mellner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *28/4* 2013.


Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den *8/5* 2013.


Birgitta Hagdahl
Av föreningsstämman förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5,
org.nr 769612-3251

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2013



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5,
Org nr 769612 – 3251

Förtroendevalda revisorns revisionsberättelse för år 2012

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2012. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Föreningen har utöver arvode på 15 000 kr under 2012 betalt 17 462 kr för båtbiljetter för en styrelseledamots resor mellan hans lägenhet i Gåshaga, där han är folkbokförd, och Gotland, där han bor.

Ledamoten har ett givet intresse av att komma till sina boenden och därigenom också ett egenintresse av att få bidrag till kostnaden för resor mellan boendena. Föreningens intresse är att han deltar i styrelsesammanträdena till så låg kostnad som möjligt: Det föreligger en tydlig intressekonflikt. Ersättningen skulle därför kunna strida mot förbudet i 6 kap 13 § lagen om ekonomiska föreningar att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem.

En styrelseledamot ska självklart informera föreningen när det finns en intressekonflikt. Ledamoten skulle på stämman 2012 ha informerat både om de resekostnadsersättningar han redan fått som adjungerad ledamot och att han avsåg att fortsättningsvis uppbära både resekostnadsersättning och styrelsearvode. Genom att inte informera undandrog han stämman

möjligheten att fatta beslut i frågan. På eget bevåg fördelade han resekostnaderna så att föreningen stod för 4/5 och han själv för 1/5 som milkostnad.

Föreningens kostnader för styrelsen blev genom resekostnadsersättningen väsentligt högre än vad stämman räknat med då den bestämde ramen för arvoden till 100 000 kr.

Det är stämman som fattar beslut i vad mån kostnader, som inrymmer en intressekonflikt, ska betalas av föreningen. Detta gäller i alla lägen. På förekommen anledning kan i GP5s fall ett förtydligande behövas att ersättning för styrelseledamöters resekostnader mellan boenden ska belasta föreningen endast enligt beslut från stämman i förväg.

Lidingö den 8 maj 2013

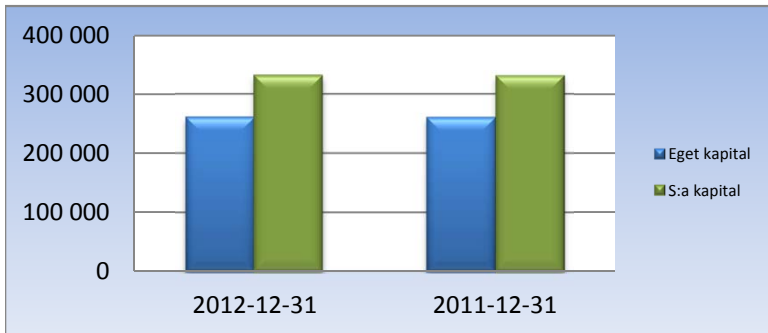
Birgitta Hagdahl

Birgitta Hagdahl

Av föreningsstämman förtroendevald revisor

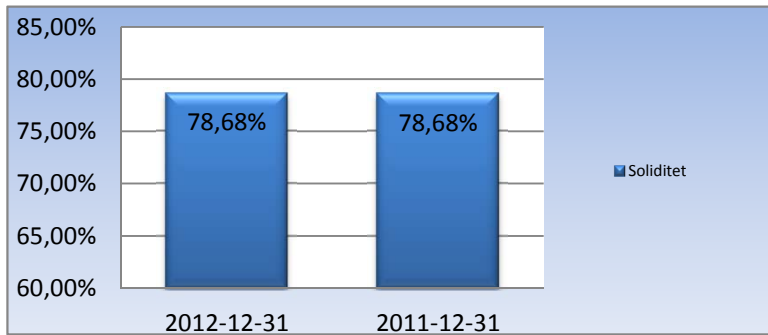
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

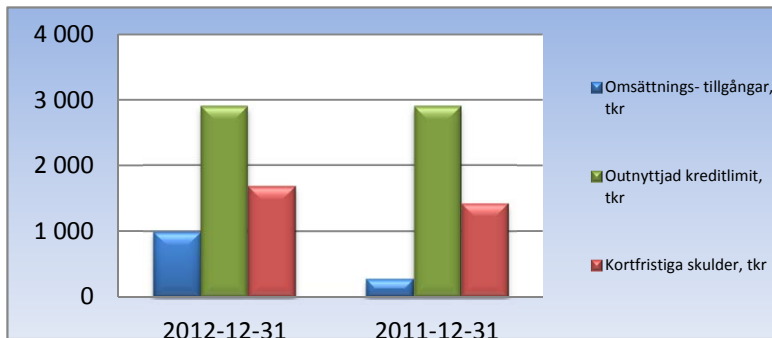


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

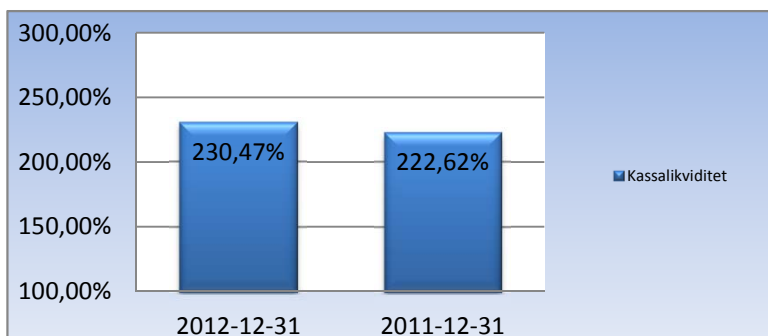


Kassalikviditet



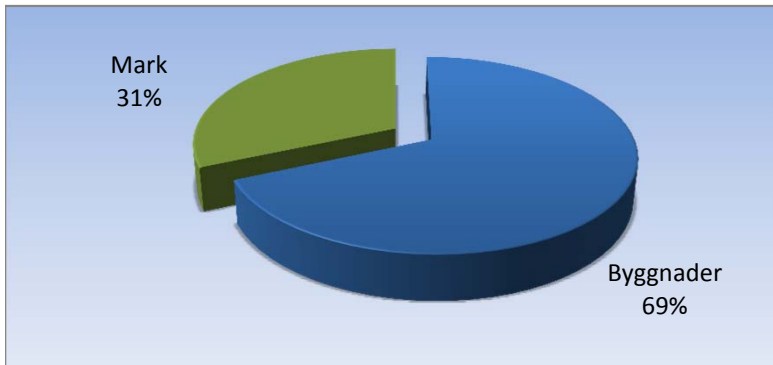
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

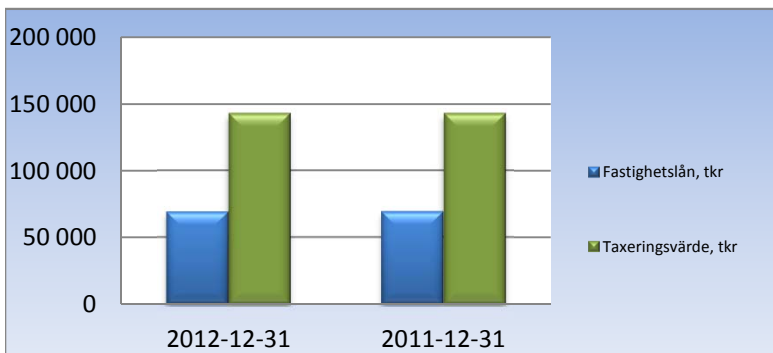
Taxeringsvärde



Kommentar

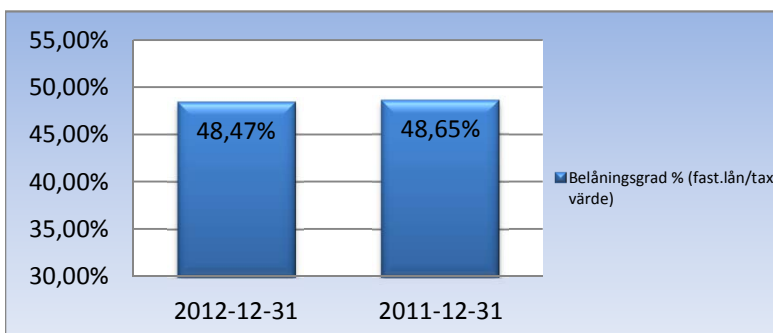
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

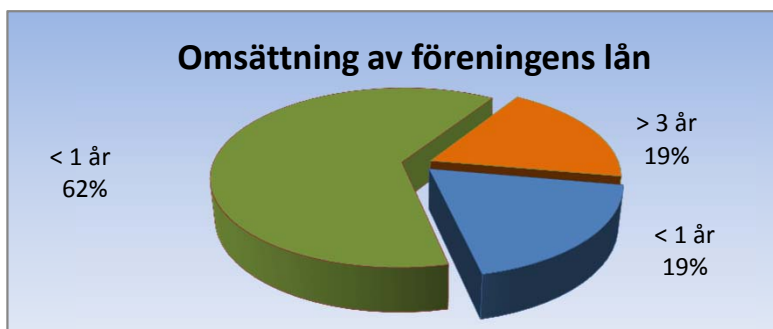


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

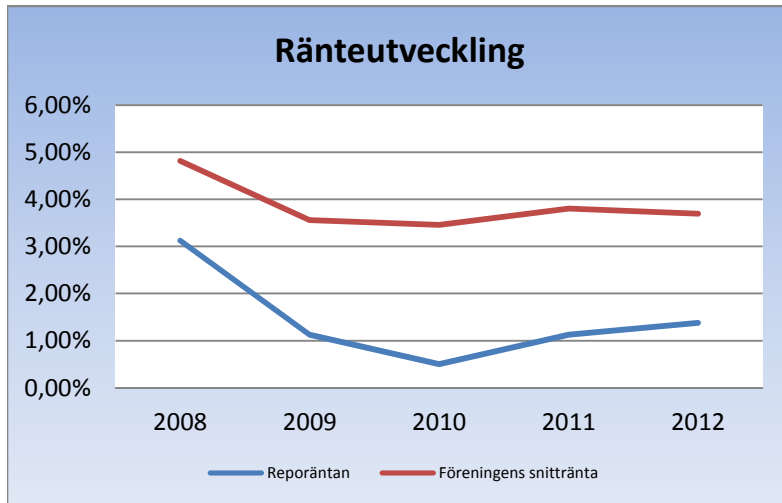


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

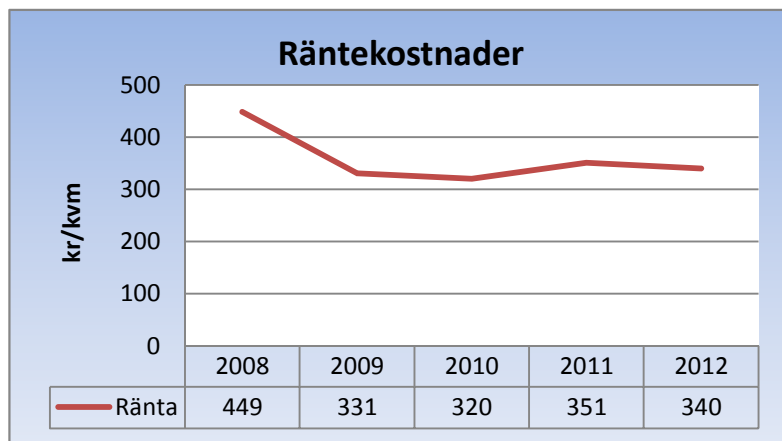
Ränteutveckling



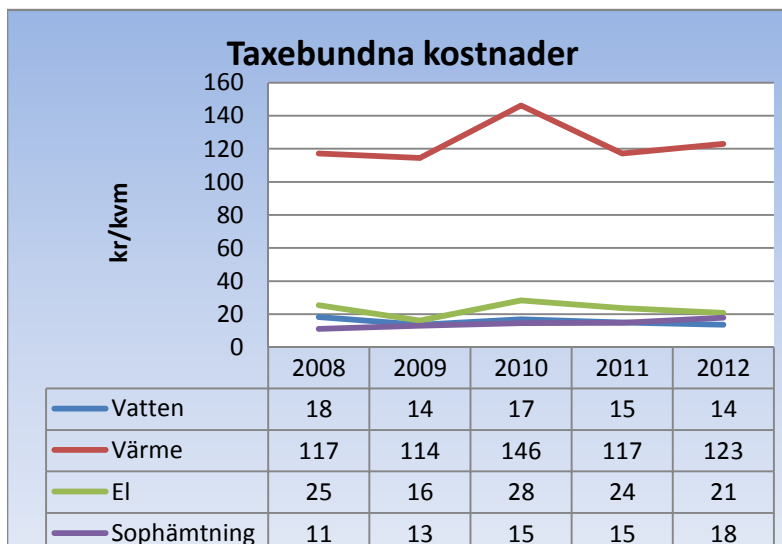
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

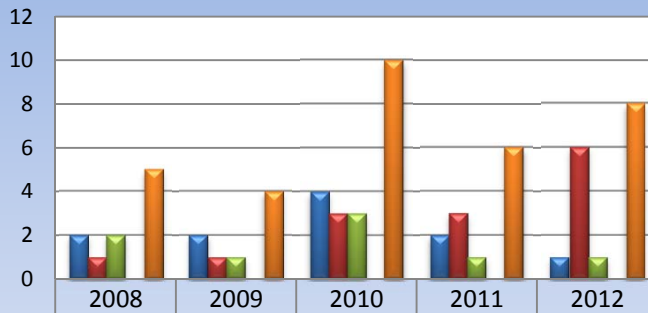


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

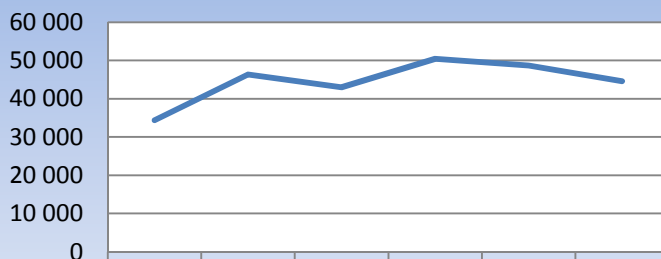


	2008	2009	2010	2011	2012
2 rok	2	2	4	2	1
3 rok	1	1	3	3	6
4 rok	2	1	3	1	1
8 rok	0	0	0	0	0
Summa	5	4	10	6	8

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	34 349	46 319	42 996	50 435	48 702	44 613

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.



Till
Styrelsen i Brf Gåshaga Pirar 5

Från Lars Grimlund
Norra Hamnpromenaden 9

Motion angående utökad tur för buss 921 till att omfatta även sträckan Käppala – Gåshaga och åter

Ser gärna att föreningen tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i Gåshaga kontakter SL för att få linje 921 ("pensionärlinjen" med buss) att passera området. Den skulle kunna gå vidare från Käppala, som nu är vändstation, och ta samma väg som nattbussen 291, det finns redan ett par hållplatser som skulle kunna användas som "vinkområde".

Allt med tanke på att befolkningen i området knappast blir yngre.

Lidingö den 16 april 2013
Lars Grimlund

Styrelsens yttrande över Lars Grimlunds ovanstående motion

Styrelsen föreslår att den får i uppdrag att, efter samråd med övriga föreningar i Gåshaga, försöka få bättre möjlighet för medlemmarna att kunna utnyttja buss 921.

Lidingö den 2 maj 2013
Styrelsen

Kommentarer och förslag till årsmötet för Brf Gåshaga Pirar 5 22 maj 2013.

Valberedningen består av Victor Wahlström hus 5, Karin Lindgren hus 9 och Solveig Almblad hus 1. Den sistnämnda kandiderar till styrelsen och har inte deltagit i arbetet.

Inledning

Under GP5s första år dominerade styrelsens arbete av Skanskas garantiarbeten inom tvåårsgarantin. Det arbetet är nu inne i en lugnare fas men det finns flera oavslutade garantifrågor som styrelsen och Skanska arbetar med.

GP5 har genom ett omfattande utredningsarbete en god överblick över kända entreprenadproblem både tekniskt och juridiskt. För de löpande uppgifterna som ekonomi, uppföljning av underhållsplan och medlemsfrågor finns bra rutiner.

Styrelsen får fin hjälp och stöd av Österåkers bostadsrättsförvaltning AB och konsultbyrån Bjerking. Det gäller också i hög grad den tekniska och juridiska kompetens som finns att tillgå genom föreningens resurspersoner. De löpande kontakterna med Skanska utförs nu av resurspersonerna Christian Mellner hus 1 och Björn Schelin hus 1 med stöd av Thomas Hagdahl hus 3, som har trappat ned sina insatser eftersom det inte finns kvar några större juridiska frågetecken. Kontakten med lantmäteriet sköts av resurspersonen Bo Sonnerstam hus 5. För trädgården ansvarar Nils Gustafsson och Margita Jegerborn båda hus 7. Lyftet för föreningslokalen/gästlägenheten har vi Amie Björkstedt hus 5 att tacka för.

Skanskas tioårsgaranti går ut 2017. Därefter kan GP5 inte komma med nya klagomål. Därför måste styrelsen innan tioårsgarantin gått ut ha reklamerat alla väsentliga fel, som visat sig i entreprenaden. Med en god framförhållning kan styrelsen hantera uppkommande fel systematiskt.

I oktober 2012 lämnade två ordinarie ledamöter styrelsen, Ulf Nilsson ordförande, pga flyttning, och Meta Danielsson sekreterare. Idag består styrelsen av tre ordinarie ledamöter och två suppleanter med Jörgen Almblad hus 1 som ordförande. Dessutom har Solveig Almblad hus 1 erbjudit sina tjänster som sekreterare fram till årsmötet.

Tack till aktiva medlemmar

Valberedningen vill rikta ett varmt tack till styrelsen, resurspersonerna, förtroenderevisorn, de trädgårdsansvariga, husvärdarna och andra aktiva medlemmar! Valberedningen tycker att alla medlemmar borde se det som en skyldighet att bidra på något sätt! Och vi ser fram emot att få träffa er på trädgårdsdagen i höst.

1. Förslag till val av fem ordinarie ledamöter på ett år.

Nuvarande ledamöter är Thomas Ekman hus 5, Christian Lindahl hus 3 och Margareta Mellner hus 1.

Förslag: Omval av Thomas Ekman, Christian Lindahl och Margareta Mellner. Nyval av Jörgen Almblad hus 1 och Solveig Almblad hus 1.

Det finns inga hinder för två makar att ingå i styrelsen enligt Bostadsrätterna. Avgörande är att få till stånd en så effektiv styrelse som möjligt.

Kandidaterna kommer själva att presentera sig på årsmötet och väljas i tur och ordning.

2. Förslag till val av två suppleanter att väljas på ett år.

Nuvarande suppleanter är Jörgen Almblad hus 1, som föreslås bli ordinarie ledamot - samt Måns Svalborn hus 1, som av sagt sig omval.

Förslag: Lars-Åke Sols hus 7 samt Lars Grimlund hus 9.

3. Förslag till val av förtroendevald revisor.

Såväl förtroenderevisorn som den auktoriserade revisorn väljs av stämman på förslag av valberedningen.

Förslag till val av förtroenderevisor: Omval av Birgitta Hagdahl hus 3.

4. Förslag till val av auktoriserad revisor

Förslag: Omval av Per-Göran Mattis, Grant Thornton

5. Styrelsens ersättning

Så här säger Borättsupplysningen: Arvodet bör ligga på 1-2 basbelopp per hundra lägenheter. Basbeloppet 2013 är 44 500 kr. Valberedningen ser ersättningen som en uppmuntran och tack för ett omfattande ideellt arbete. Vi finner det rimligt att också resurspersonernas stora insats beaktas.

Förslag: Oförändrat arvode på 100.000 kronor.

6. Förslag till valberedning

Valberedningen överlåter till årsstämman att komma med förslag till ledamöter och fatta beslut i frågan.

Valberedningen den 1 maj 2013

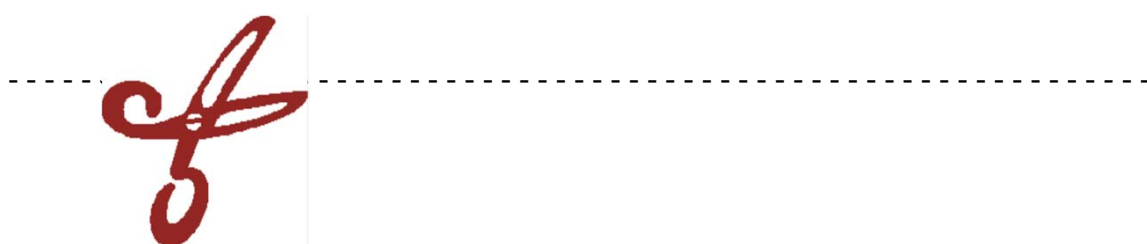
Victor Wahlström och Karin Lindgren

Fullmakt för ombud

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF GÅSHAGA PIRAR 5
Org. nr. 769612-3251