

**Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 5
Org nr 769612-3251**



**Årsredovisning
för räkenskapsåret 2015**

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. ÖBF och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på ÖBF har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på ÖBF tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande. .

Vill du veta mer – besök www.obfab.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

ÖSTERÅKERS BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING AB

BOX 550
184 25 ÅKERSBERGA
BESÖKSADRESS: FÖRETAGSALLÉN 8

TELEFON: 08-544 109 70
E-POST: INFO@OBFAB.SE

WWW.OBFAB.SE



Österåkers Bostadsrättsförening AB

- EN DEL AV  sbc

Innehållsförteckning

	Sida
- innehållsförteckning	3
- kallelse och dagordning	4
- förvaltningsberättelse	5 - 10
- resultaträkningar	11
- balansräkningar	12 - 13
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- tilläggsupplysningar	14
- upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
- underskrifter	20
- revisionsberättelser	21 - 22
- årsredovisningen i bilder	23 - 26
- valberedningens förslag	27
- egna anteckningar	28-29
- fullmakt	30



Kallelse till föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar 5

Tid: onsdagen den 20 april 2016 kl. 19.00

Plats: Pier 16, Gåshaga

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
19. Avslutande

Bilagat finner ni föreningens årsredovisning samt revisionsberättelsen och valberedningens förslag. I god tid före föreningsstämman kommer en tryckt version av föreningens Årssammanställning att delges er med post.

Efter föreningsstämman kommer "snittar", öl, vin m.m. att serveras till alla deltagare.

VARMT VÄLKOMNA,

Lidingö den 6 april 2016,

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2005-03-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Cisternen 2, Lidingö kommun
Adress: Norra Hamnpromenaden 1-9, 181 66 Lidingö

Föreningen är medlem i samfälligheten: Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015

Ordinarie:

Kent M Andersson	Tillförordnad ordförande
Christian Lindahl	Vice ordförande
Margareta Mellner	Ledamot
Solveig Almblad	Ledamot
Ulf Jansson	Ledamot
Tommy Samsioe	Ledamot

Suppleant

Peter Fladby
Kent M Andersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015

Ordinarie:

Kent M Andersson	Ordförande
Tommy Samsioe	Vice ordförande
Solveig Almblad	Ledamot/Sekreterare
Ulf Jansson	Ledamot
Yvonne Taha	Ledamot
Peter Fladby	Ledamot

Kent M. Andersson, Solveig Almblad, Tommy Samsioe och Ulf Jansson valdes på två år, medan Yvonne Taha och Peter Fladby valdes på ett år.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Baker Tilly Stint AB	
Mikael Nilsson	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Baker Tilly Stint AB
Per Nilsson

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Valberedning

Victor Wahlström Sammanställande
Antonia Gibson
Maria Green
Kicki Winnerstam
Karin Lindgren

Det antecknas att Maria Green beviljades utträde ur föreningen den 1 december 2015.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2, Lidingö kommun

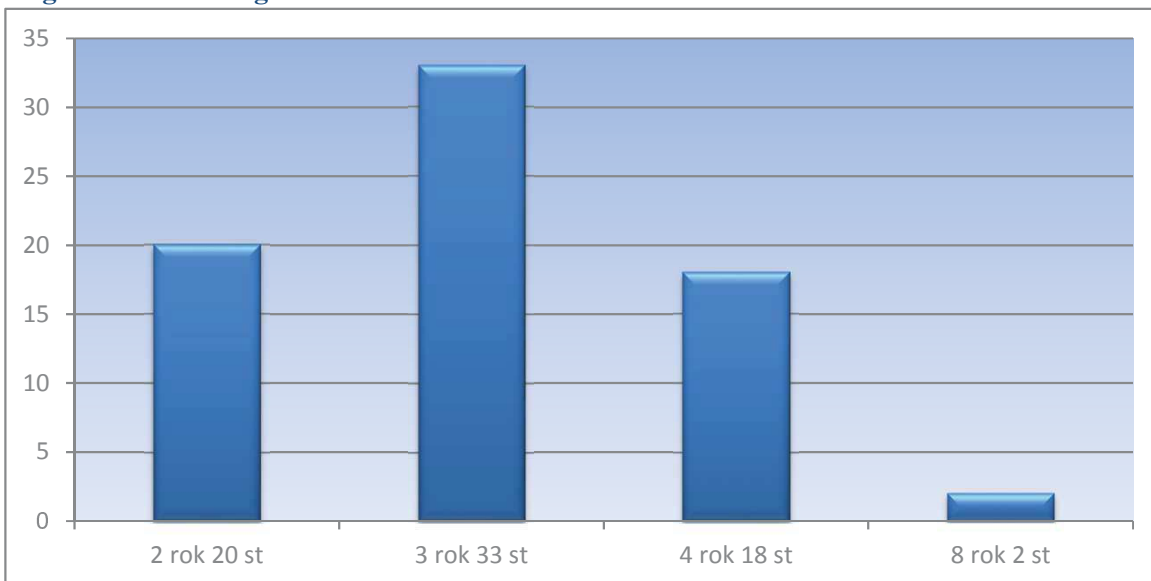
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	175 000 000	175 000 000
Varav byggnader:	115 000 000	115 000 000
Varav mark:	60 000 000	60 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

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

Lägenhetsfördelning



På fastigheten finns också 80 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

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 intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Trygg Fastighet NKG AB
Städning	Förenade Service AB
Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Svevia AB (tillsammans med övriga föreningar i Gåshaga)
Hissavtal	Kone AB
Garageport	Una Portar AB
Kabel-TV	ComHem AB Digital-TV
Bredband	Telia Sonera AB
IP-telefoni	Telia Sonera AB
El	Fortum Markets AB / Mälarenergi AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad / RagnSells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Webbhotell	One.com

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stark. Ett lån på 17 mkr omsattes 2015-02-27 till en ränta på 1,35 % (löptid 5 år). Styrelsen extraamorterade 1 mkr i samband med denna omsättning. Ytterligare en amortering på 1 mkr kommer att ske i april 2016 vid omsättning av ett lån på 13 mkr i Swedbank. Därtill reduceras under våren 2016 föreningens nivå på beviljad checkräkningskredit i syfte att minska kostnader.

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

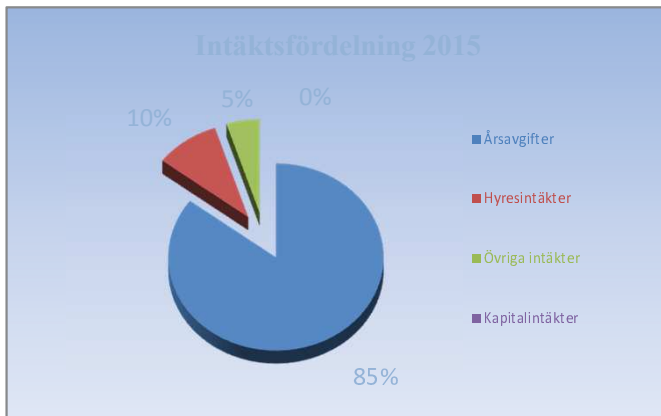
Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

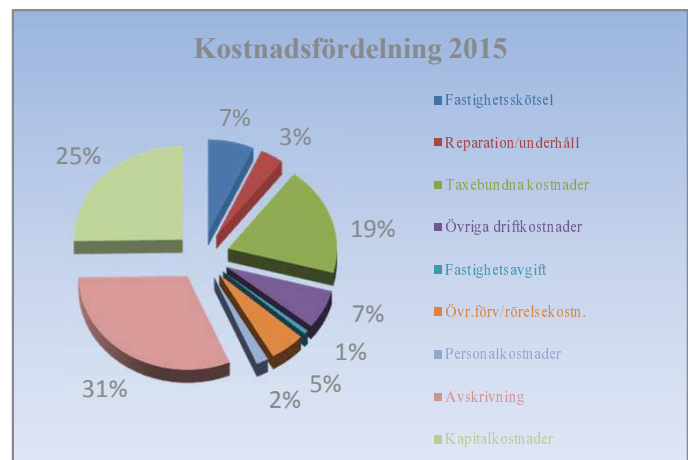
Utfall	2015	2014
Intäkter	6 162 162	6 177 771
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-2 775 130	-2 807 267
Kapitalkostnader	-1 654 226	-2 655 959
Slitagekostnader	-470 000	-470 000
	1 262 807	244 545

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 255
Hysesintäkter	598
Övriga intäkter	309
Kapitalintäkter	0
Summa	6 162

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	448
Reparation/underhåll	229
Taxebundna kostnader	1 234
Övriga driftkostnader	439
Fastighetsavgift	45
Övr.förv/rörelsekostn.	345
Personalkostnader	119
Avskrivning	2 041
Kapitalkostnader	1 654
Summa	6 555



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Här följer några av de viktigaste händelserna i föreningen under 2015:

- Vår- och höststädning hölls i traditionell ordning
- 12 Nyhetsbrev sändes ut till medlemmarna under år 2015 med nyheter från styrelsen.
- Ny hemsida arbetades fram och togs i drift den 5 december 2015
- Nya stadgar godkändes (en andra gång) av årsstämman den 25 maj 2015
- Upprustning skedde av ett mindre ”lekhus” i lekparken. Markförbättringar gjordes i form av breddning av grusgångar i parken, påfyllning av grus, reparation och nysådd av gräs utanför marklägenheten i nr 5, utläggning av grus utanför marklägenheten i nr 9, anläggning av grusväg fram till marklägenheten i nr 9, i slänten i parken tillkom fyra nya planteringar.
- Sortering av matavfall infördes
- Anticimex gjorde en genomgång av samtliga lägenheters våtutrymmen
- Sanering av rödalger på de fem fasaderna som vetter mot vattnet genomfördes
- Intensiva arbeten pågick under hela året i syfte att förbereda övertagandet av fastighetsansvaret (10 års-garanti) från Skanska (2017). Detta arbete kommer att fortsätta även 2016 och 2017.
- Garaget våtsopades.
- Avtal med Gåshaga Pirar 4 träffades gällande skötsel och underhåll av gemensamt upplåtna ytor (Cisternvägen från Södra Kungsvägen till korsningen Lotsvägen/Skepparkroken samt lekyta och gångväg i parken).

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 769612-3251

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2009 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm boyta (= 228 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med drygt 62 kr/kvm boyta (= 470 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Under året har föreningen gjort extraamorteringar på lånen med 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 8 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 853	5 859	5 839	5 861	5 868
Resultat efter fin. poster, tkr	-393	-1 845	147	119	488
Balansomslutning, tkr	329 387	330 513	332 827	333 072	332 961
Soliditet, %	79%	79%	79%	79%	79%
Kassalikviditet, %	238%	199%	276%	230%	223%
Snittränta, %	2,39%	3,43%	3,55%	3,70%	3,80%
Årsavgift, kr/kvm boyta	692	692	692	692	692
Lån, kr/kvm boyta	8 961	9 093	9 129	9 164	9 200
Ränta, kr/kvm boyta	216	312	325	340	351
Värme, kr/kvm boyta	113	118	128	123	117
El, kr/kvm boyta	17	16	18	21	24
Vatten, kr/kvm boyta	15	17	15	14	15

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 205 300
årets förlust	-392 883
	<hr/>
	-2 598 183
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	227 760
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	242 240
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-84 525
i ny räkning överföres	-2 983 658
	<hr/>
	-2 598 183

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 853 292	5 858 692
Övriga rörelseintäkter	2	308 860	315 935
Summa rörelseintäkter mm		6 162 152	6 174 627
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 395 474	-2 538 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-345 126	-265 448
Personalkostnader	5	-119 054	-118 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 041 165	-2 714 750
Summa rörelsekostnader		-4 900 820	-5 636 735
Rörelseresultat		1 261 333	537 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 654 226	-2 385 959
Resultat efter finansiella poster		-392 883	-1 844 923
Årets resultat		-392 883	-1 844 923

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	326 648 235	328 689 400
		326 648 235	328 689 400
Summa anläggningstillgångar		326 648 235	328 689 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 414	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	153 379	140 729
		160 793	140 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 577 831	1 682 838
		2 577 831	1 682 838
Summa omsättningstillgångar		2 738 625	1 823 567
SUMMA TILLGÅNGAR		329 386 860	330 512 967

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		1 909 796	1 554 514
Summa bundet eget kapital		262 584 796	262 229 514
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 205 300	-5 095
Årets resultat		-392 883	-1 844 923
Summa fritt eget kapital		-2 598 183	-1 850 018
Summa eget kapital		259 986 613	260 379 496
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	67 035 000	67 765 000
Summa långfristiga skulder		67 035 000	67 765 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 270 000
Leverantörsskulder		351 760	89 450
Skatteskulder		87 828	88 509
Övriga kortfristiga skulder		200 000	225 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	725 659	695 106
Summa kortfristiga skulder		2 365 247	2 368 471
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		329 386 860	330 512 967

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		73 900 000	73 900 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	0,75%	1,0%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	5 254 992	5 254 992
	Hysesintäkter lokaler	14 600	14 800
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	583 700	588 900
		5 853 292	5 858 692

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Tv-avgift	258 752	264 552
	Gemensamhetslokal	29 200	38 400
	Fjärrkontroll, Garageport	0	3 600
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 347	9 104
	Övriga intäkter	9 561	279
		308 860	315 935
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>	0	0
	Fastighetsskötsel enligt avtal	89 424	76 161
	Städ	102 526	113 776
	Hisservice	80 572	86 494
	Markskötsel	153 553	187 778
	Snöröjning/Halkbekämpning	10 196	41 825
	Förbrukningsmaterial	12 098	14 516
		448 369	520 549
Not 0	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	50 210	40 326
	Reparation hiss	10 167	23 664
	Reparation tvättstuga	3 163	7 294
	Reparation installationer	77 752	83 343
	Övriga reparationer	3 386	0
		144 678	154 627
Not 0	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	0	16 093
	Underhåll huskropp utv.	53 875	98 625
	Underhåll av markytor	30 650	0
		84 525	114 718
Not 0	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	128 564	120 641
	Fjärrvärme	859 921	899 032
	Vatten	112 424	125 486
	Sophämtning	133 103	131 523
		1 234 012	1 276 682
Not 0	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	74 732	55 600
	Samfällighetsförening	69 840	69 514
	Tv/Bredband	293 986	302 037
		438 558	427 151
Not 0	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	45 333	44 383
		45 333	44 383
	Totalt driftkostnader	2 395 475	2 538 110

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Leasing/hyror	0	235
Förbrukningsinventarier	1 538	4 924
Telekommunikation	6 294	5 508
Indrivningskostnader	190	176
Revisionsarvode	38 060	60 307
Arvode ekonomisk förvaltning	93 216	91 000
Medlemsavgift organisationer	6 340	6 340
Advokatkostnader	15 000	0
Övriga externa tjänster	123 665	43 556
Övriga omkostnader	60 823	53 402
	345 126	265 448

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Grant Thornton AB</i>		
Revisionsuppdrag	0	26 307
<i>Baker Tilly Stint AB</i>		
Revisionsuppdrag	36 060	34 000
	36 060	60 307

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	91 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	21 454	13 427
Övriga personalkostnader	6 000	0
	119 054	118 427

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	271 475 000	271 475 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 475 000	271 475 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 785 600	-3 070 850
	Årets avskrivningar	-2 041 165	-2 714 750
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 826 765	-5 785 600
	Mark		
	Ingående markvärde	63 000 000	63 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 000 000	63 000 000
	Utgående planenligt restvärde	326 648 235	328 689 400
	Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
		175 000 000	175 000 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv	8 466	8 460
	Försäkring	54 450	46 687
	Förvaltningsarvode	23 925	23 281
	Fastighetsskötsel	15 040	5 418
	Fastighetsjour	5 340	10 725
	Bredband	22 358	22 358
	Samfällighetsavgift	17 460	17 460
	Förutbetald medlemsavgift	6 340	6 340
		153 379	140 729

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-392 883	-1 844 923
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 041 165	2 714 750
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 648 282	869 827
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-20 064	89 077
	Förändring av kortfristiga skulder	266 776	-198 676
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 894 993	760 228
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-1 000 000	-270 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-270 000
	Årets kassaflöde	894 993	490 228
	Likvida medel vid årets början	1 682 838	1 192 610
	Likvida medel vid årets slut	2 577 831	1 682 838

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	260 675 000	0	260 675 000
Fond för yttre underhåll	1 554 514	355 282 *	1 909 796
Balanserat resultat	-5 095	-2 200 205	-2 205 300
Resultat föregående år	-1 844 923	1 844 923	0
Årets resultat	0	-392 883	-392 883
		* Avsättning enligt stämmobeslut	470 000
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-114 718
			355 282

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	4,78%	2015-06-01	0	13 000 000
Swedbank AB	3,59%	2016-04-25	13 000 000	13 000 000
SEB	3,50%	2015-02-28	0	17 035 000
SEB	2,62%	2017-05-28	13 000 000	13 000 000
Nordea	1,60%	2017-09-20	13 000 000	13 000 000
Nordea	1,35%	2020-02-27	16 035 000	0
Nordea	1,05%	2018-05-16	13 000 000	0
Nästa års amortering			-1 000 000	-1 270 000
			67 035 000	67 765 000

Årets amortering uppgår till 1000 tkr. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 66 355 tkr.

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	336 012	297 931
Räntekostnader	146 318	188 360
Styrelsearvode	50 000	12 050
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	3 786
Revisionsarvode	36 000	34 000
Fjärrvärme	124 854	148 291
El	16 765	10 688
	725 659	695 106

Lidingö den 5/4 2016



Kent M Andersson
Ordförande



Tommy Samsioe
Vice ordförande




Solveig Alnblad
Ledamot/Sekreterare



Ulf Jansson
Ledamot



Yvonne Taha
Ledamot



Peter Fladby
Ledarmot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2016.



Baker Tilly Stint AB
Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 5
Org.nr 769612-3251

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 5 för räkenskapsåret 2015.

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 2015-12-31 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Gåshaga Pirar 5, Org.nr 769612-3251



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gåshaga Pirar 5 för räkenskapsåret 2015.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

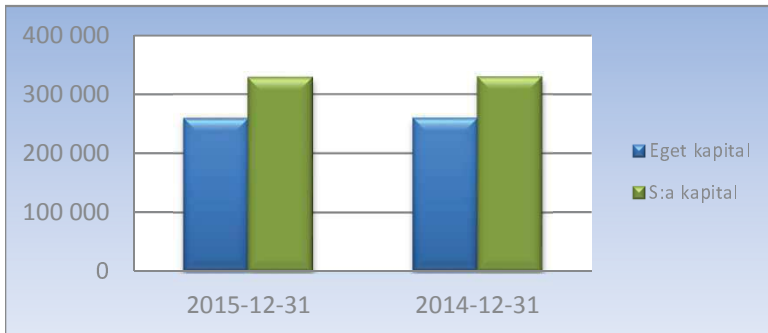
Stockholm den 5 april 2016

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



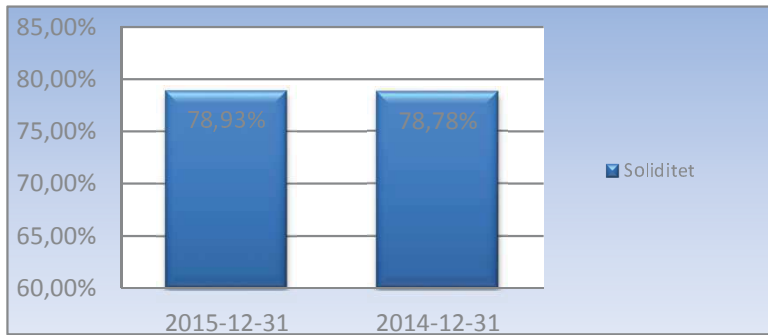
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

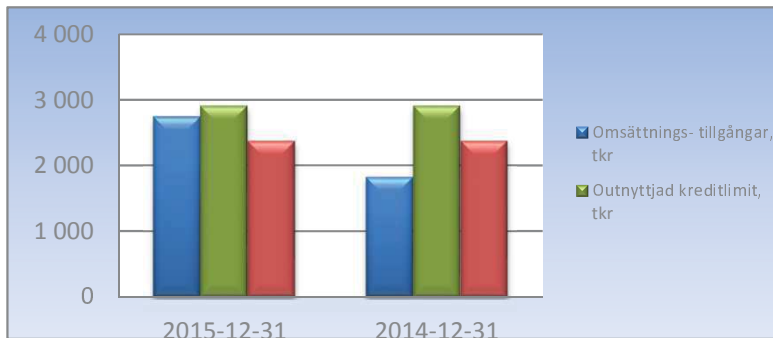


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

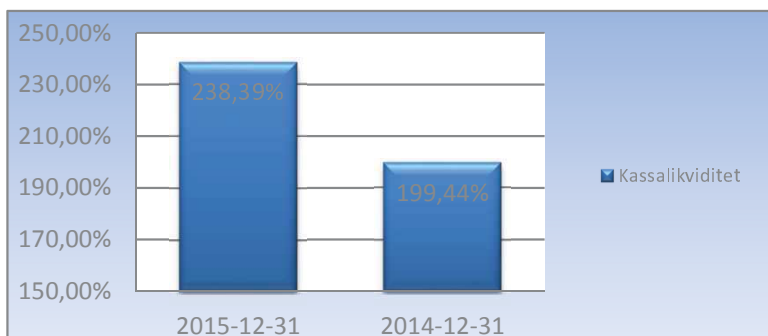


Kassalikviditet



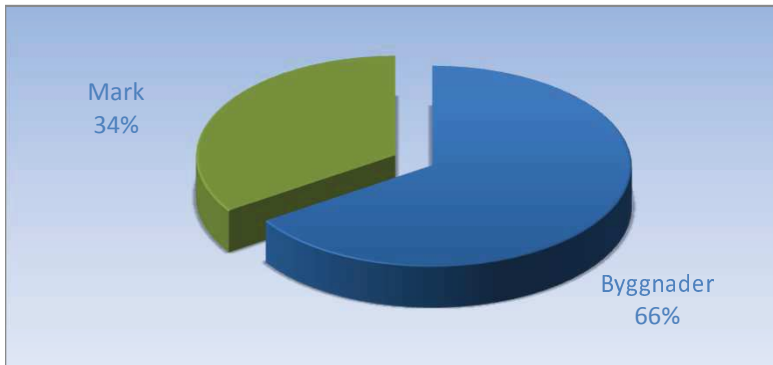
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

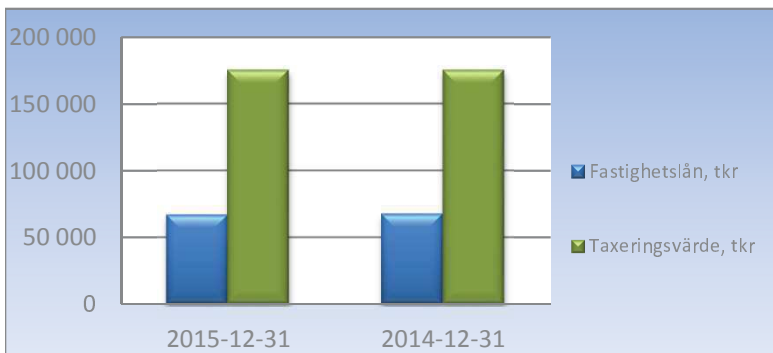
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

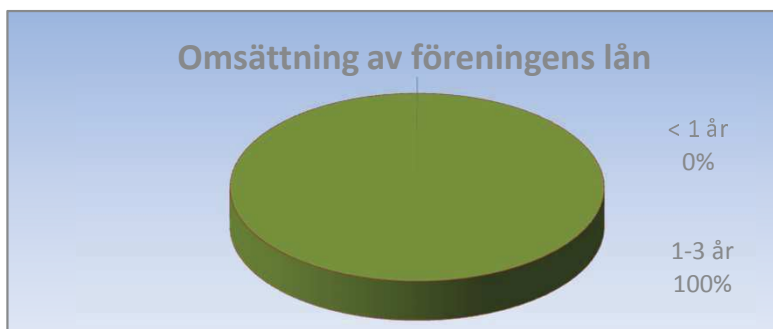


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

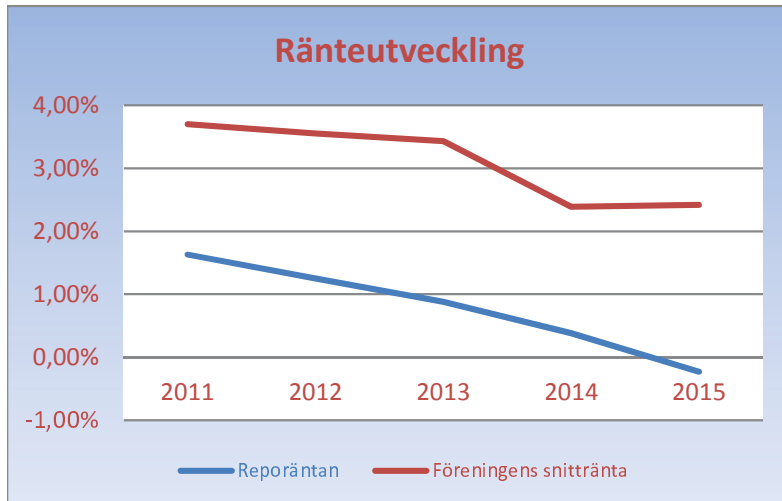


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

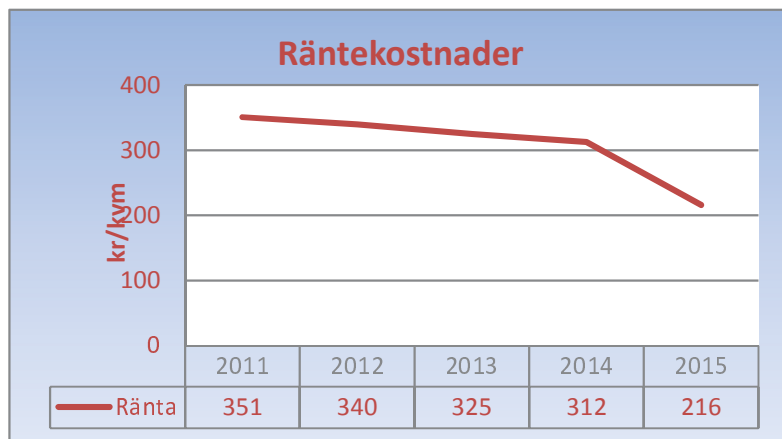
Ränteutveckling



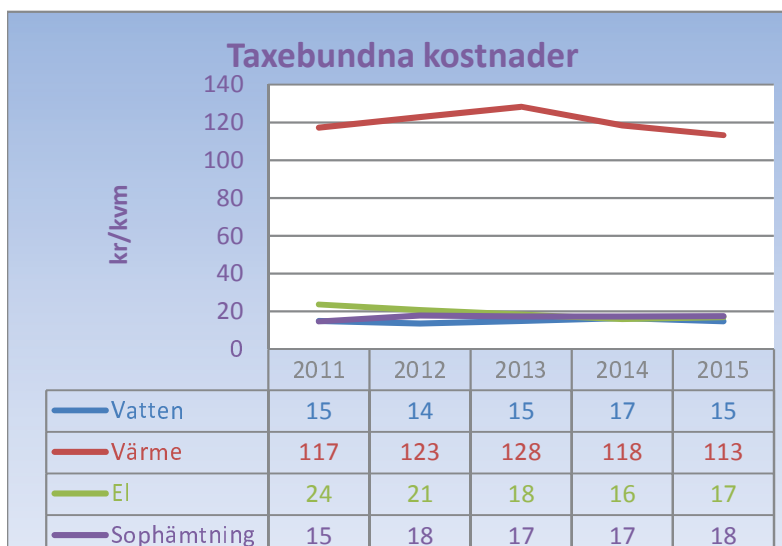
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



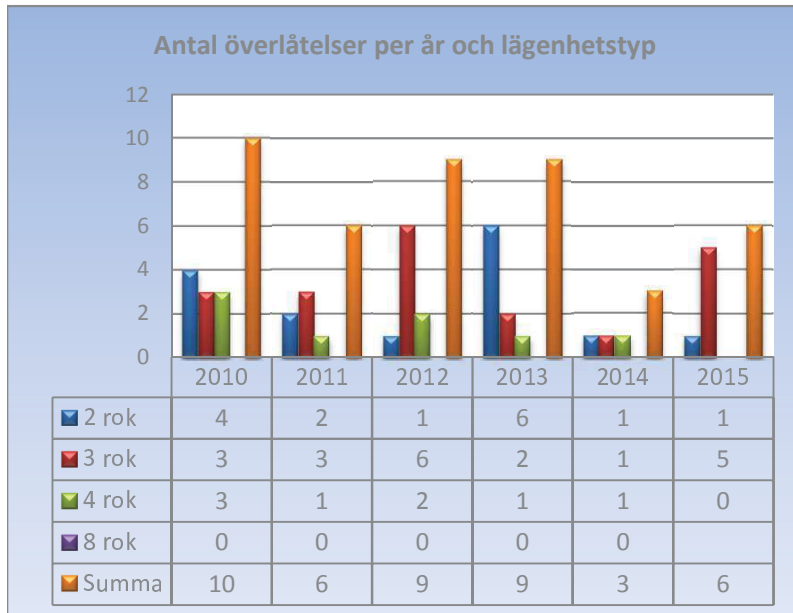
Kommentar



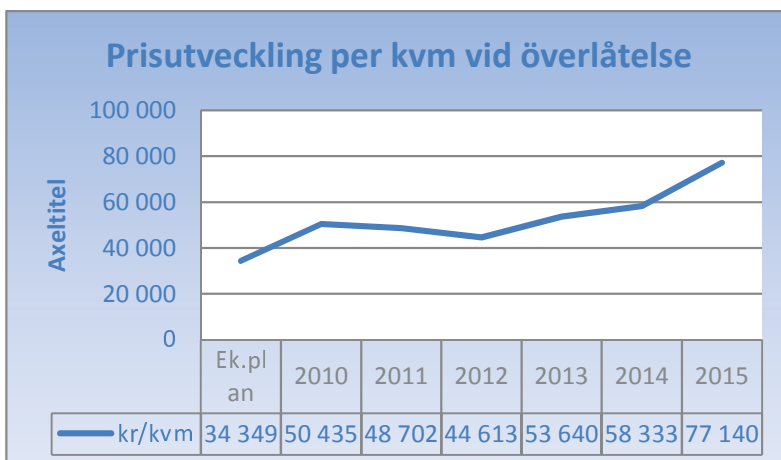
Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser

Valberedningens förslag till Årsmötet för Gåshaga Pirar 5 den 20 april 2016

Victor Wahlström, Antonia Gibson, Karin Lindgren och Kicki Winnerstam

Enligt de nya stadgarna skall styrelsen bestå av sju ledamöter. Fyra väljs på två år och tre på ett år.

Årsstämman 2015 valde

Kent M. Andersson, Solveig Almblad, Ulf Jansson och Tommy Samsioe på två år samt Peter Fladby och Yvonne Taha på ett år.

En ledamot med inriktning på ekonomi kunde inte presenteras. Under hösten knöts Johan Leteus, hus nio, till styrelsen i egenskap av resursperson. Vi räknade med att han skulle väljas vid årsmötet 2016. "Tyvärr" har hans hustru fått arbete i Oslo och vi måste fortsätta jakten efter en ekonom.

Förslag till val av två ledamöter på två år:

Yvonne Taha

Ingvar Carlsson

Förslag till val av ordförande:

Kent M. Andersson

Förslag till val av auktoriserad revisor på ett år:

Mikael Nilsson och som revisorssuppleant Per Nilsson, Revisionsfirman Baker Tilly Stint AB.

Styrelsens ersättning

Oförändrad ersättning på 100 000 kr att fördelas av styrelsen samt 6 000 kr att fördelas till resurspersoner och andra aktiva inom föreningen.

Val av valberedning på ett år

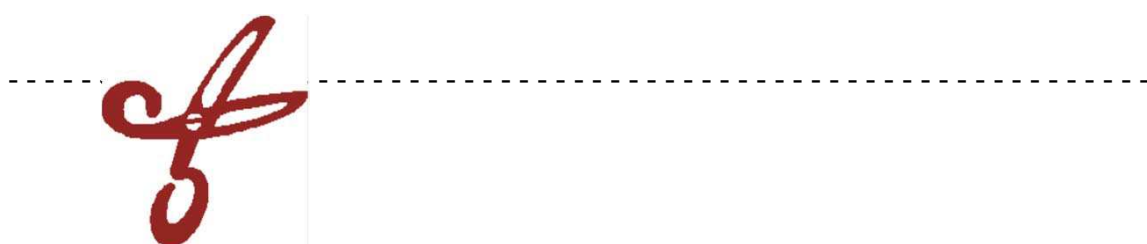
Valberedningen den 5 april, 2016

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