

ÅRSSAMMANSTÄLLNING

ÅR 2013



BRF GÅSHAGA PIRAR 5

Org. nr. 769612-3251

Innehållsförteckning

	Sida
- innehållsförteckning	2
- kallelse och dagordning	3
- 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 - 24
- årsredovisningen i bilder	25 - 28
- valberedningens förslag	29 - 31
- motioner med styrelsens yttrande	32 - 38
- ordlista	39
- fullmakt	40



Kallelse till föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar 5

Tid: 2014-05-27 kl. 18:30

Plats: Pier 16 (f.d. 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, ombud, biträd. (röstlängd)
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9. Föredragning av revisionsberättelsen
- § 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 och revisorssuppleant
- § 17. Val av valberedning
- § 18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
Motioner, se **bilagorna 1-10**.
Styrelsens rekommendationer till årsstämman m.a.a. motionerna, se **bilaga 11**
- § 19. Stämmans avslutande

Bilagorna är omfattande och kommer att finnas tillgängliga för läsning i trapphusen.

Ni kommer att efter mötet få "snittar", vin och möjlighet till mingel.

I god tid före årsstämman den 27 maj 2014 kommer föreningens Årsredovisning för 2013 att delges medlemmarna med post. **I Årsredovisningen ingår bl.a. en sammanfattning av motionerna och styrelsens rekommendationer avseende dem till stämman.**

För ytterligare mailinformation avseende motionerna kontakta Solveig Almblad, mailadress: solveig.almblad@tsn.tff.se (mobil 073 663 7198).

VARMT VÄLKOMNA!

Lidingö 2014-05-09

Styrelsen

Brf Gåshaga Pirar 5

Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö

www.gashagapirar5.se

Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251

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 22 maj 2013

Ordinarie:

Jörgen Almblad	Ordförande
Christian Lindahl	Vice ordförande
Thomas Ekman	Ledamot
Margaretha Mellner	Ledamot

Suppleanter:

Måns Svalborn

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2013

Ordinarie:

Jörgen Almblad	Ordförande
Christian Lindahl	Vice ordförande
Solveig Almblad	Sekreterare t.o.m. 131126, därefter Suppleant
Thomas Ekman	Ledamot t.o.m. 130822
Margaretha Mellner	Ledamot

Suppleanter:

Lars-Åke Sols t.o.m. 131010

Lars Grimlund t.o.m. 131010

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

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Valberedning

Victor Wahlström Sammankallande

Kent M Andersson

Karin Lindgren

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 112 (f.å 110). 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

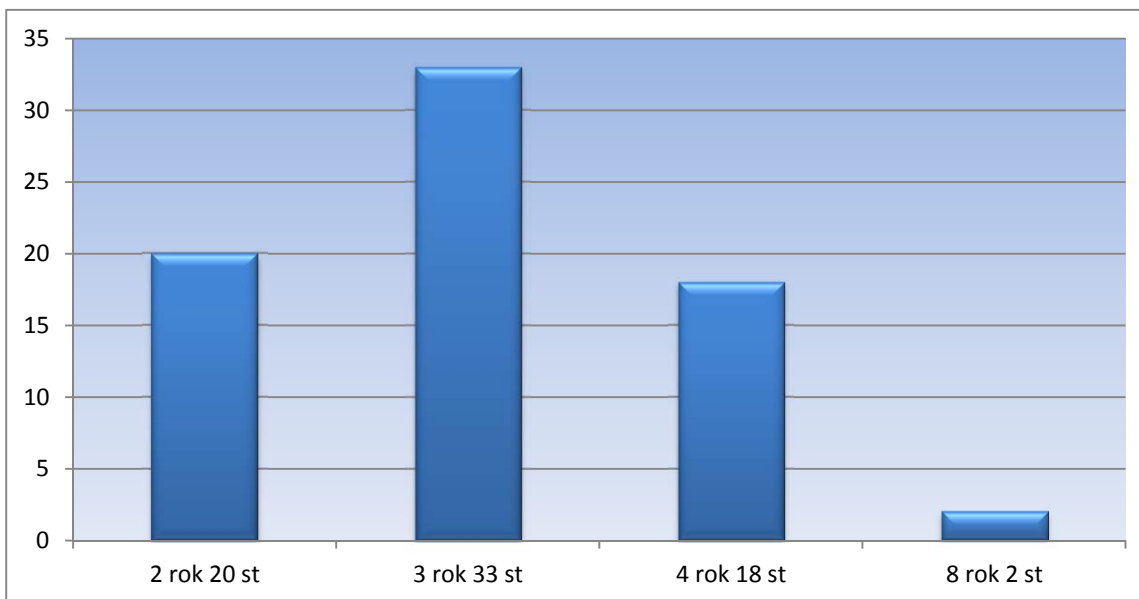
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	175 000 000	143 000 000
Varav byggnader:	115 000 000	98 000 000
Varav mark:	60 000 000	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	Veterankraft AB t.o.m. 2013-11-30 Trygg Fastighet NKG AB fr.o.m. 2013-12-01
Städning	Förenade Service AB
Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	TK Jordbruksentreprenad AB
Hissavtal	Kone AB
Garageport	Una Portar 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

Underhållsarbeten under 2013

Garageportens mekanik har i början av år 2013 renoverats. Detta därför att mekaniken inte har fungerat tillfredsställande.

Väggarna i garaget har rengjorts från mögel. Vidare har våtsopning av garagegolvet skett.

Service av pumparna i avloppspumpgropen har skett. Årlig service kommer att ske framöver. Detta därför att återkommande, frekventa larm från gropen har utlösts.

I tre lägenheter - i husen 7 och 11 samt i garaget - har det förekommit vattenläckage. Dessa har åtgärdats av Skanska.

Sociala aktiviteter

Vår- och höststädning i gemensamma utrymmen – cykelförråd och soprum - samt utomhus genomfördes under två lördagar. Container hade hyrts, i vilken våra medlemmar kunde slänga uttjänta egna prylar. Vi avslutade arbetet med gemensam lunch. Vid varje tillfälle kom c:a 40 medlemmar.

Till första advent bjöd husvärdarna in medlemmarna till kaffe samt glögg i gästlägenheten. Ett 40-tal medlemmar deltog.

När det gäller uthyrning av gästlägenhet samarbetar GP 5, liksom tidigare, med de övriga föreningarna i Gåshaga - GP1, GP2, GP3 och GP4. Genom samarbetet kan en gästlägenhet hyras inom annan förening än den egna.

Under 2013 har 6 nyhetsbrev getts ut. De har anslagits på anslagstavlor i respektive hus samt lagts ut på intranätet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Ekpartierna i fastigheterna (fönster i trapphusen samt portarna) ska behandlas utvändigt.

Samtliga fönster i trapphusen ska tvättas. För tvätt på utsidan av fönstren måste en skylift användas.

Sofforna i lekparken ska lackas och lekstugan ska fräschas upp. Uppfräschning av trappan upp till rutschbanan ska också ske. I sandlådan ska sanden bytas ut.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

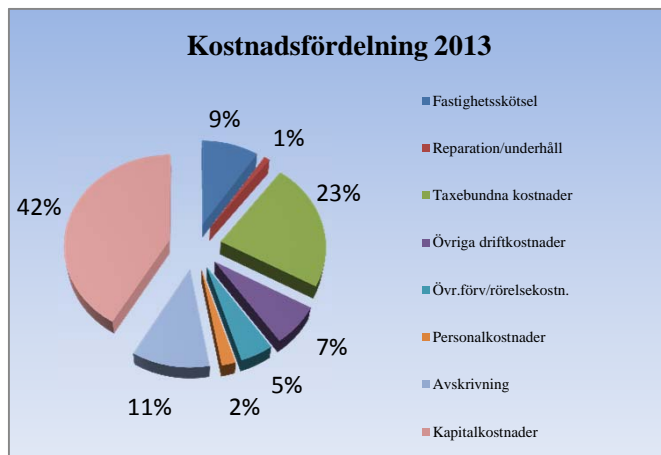
Styrelsen har lagt om ett av föreningens lån till förmånligare ränta. Vidare har fokus legat på att se över föreningens kostnadsbild.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 255
Hysesintäkter	584
Övriga intäkter	316
Kapitalintäkter	6
Summa	6 161

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	556
Reparation/underhåll	58
Taxebundna kostnader	1 359
Övriga driftkostnader	432
Fastighetsavgift	44
Övr.förv/rörelsekostn.	287
Personalkostnader	123
Avskrivning	674
Kapitalkostnader	2 480
Summa	6 014



Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 155	6 154	6 021	5 918	5 975
Resultat efter fin. poster, tkr	147	119	488	-587	835
Balansomslutning, tkr	332 827	333 072	332 961	333 383	334 507
Soliditet, %	79%	79%	79%	78%	78%
Kassalikviditet, %	276%	230%	223%	169%	155%
Snittränta, %	3,55%	3,70%	3,80%	3,46%	3,56%
Årsavgift, kr/kvm	692	692	692	692	692
Lån, kr/kvm	9 129	9 164	9 200	9 235	9 263
Ränta, kr/kvm	325	340	351	320	331
Värme, kr/kvm	128	123	117	146	114
El, kr/kvm	18	21	24	28	16
Vatten, kr/kvm	15	14	15	17	14

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	113 262
årets vinst	146 644
	259 906
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	265 000
i ny räkning överföres	-5 094
	259 906

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 838 772	5 861 439
Övriga rörelseintäkter	2	316 210	292 328
		6 154 982	6 153 767
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	3	-555 864	-354 924
Reparationer	4	-57 675	-223 914
Underhåll	5	0	-78 486
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 359 116	-1 330 331
Övriga driftkostnader	7	-432 152	-422 396
Fastighetsavgift	8	-44 165	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-287 042	-305 329
Personalkostnader	10	-123 489	-128 033
		-2 859 502	-2 843 414
Rörelseresultat före avskrivningar		3 295 480	3 310 353
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-674 373	-604 129
Rörelseresultat		2 621 107	2 706 224
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		5 952	5 299
Räntekostnader		-2 480 415	-2 592 214
Resultat efter finansiella poster		146 644	119 310
Årets resultat		146 644	119 310

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	331 404 150	332 067 789
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	10 734
		331 404 150	332 078 523
Summa anläggningstillgångar		331 404 150	332 078 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 250	3 901
Övriga kortfristiga fordringar		0	58 013
Skattefordringar		0	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 556	201 682
		229 806	263 639
Kassa och bank	17	1 192 610	730 055
Summa omsättningstillgångar		1 422 416	993 694
SUMMA TILLGÅNGAR		332 826 566	333 072 217

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		260 675 000	260 675 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 289 514	1 140 000
		261 964 514	261 815 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		113 262	143 466
Årets resultat		146 644	119 310
		259 906	262 776
Summa eget kapital		262 224 420	262 077 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	69 035 000	69 305 000
Summa långfristiga skulder		69 035 000	69 305 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		270 000	270 000
Leverantörsskulder		308 234	397 049
Skatteskulder		44 125	500
Övriga kortfristiga skulder		200 000	245 422
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		263 225	247 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	481 563	528 945
Summa kortfristiga skulder		1 567 147	1 689 441
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		332 826 566	333 072 217

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		146 644	119 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		674 373	604 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		821 017	723 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		33 833	-103 874
Förändring av kortfristiga skulder		-122 294	261 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		732 556	881 117
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-270 000	-270 000
Årets kassaflöde		462 556	611 117
Likvida medel vid årets början		730 055	118 938
Likvida medel vid årets slut	17	1 192 610	730 055

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.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	5 254 992	5 254 992
	Hysesintäkter lokaler	13 600	12 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	570 180	594 447
		5 838 772	5 861 439

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Tv-avgift	264 552	198 414
	Gemensamhetslokal	30 800	39 300
	Överlåtelse- & pantavgifter	19 959	14 614
	Övriga intäkter	899	40 000
		316 210	292 328
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	33 943	62 802
	Städ	122 741	31 164
	Hisservice	83 579	79 083
	Markskötsel	192 441	102 604
	Snöröjning/Halkbekämpning	99 681	53 376
	Förbrukningsmaterial	23 479	25 895
		555 864	354 924
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	17 773	21 282
	Reparation hiss	2 426	18 639
	Reparation tvättstuga	3 021	17 748
	Reparation installationer	34 455	166 246
		57 675	223 914
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	0	78 486
		0	78 486
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	139 271	157 727
	Fjärrvärme	973 978	932 950
	Vatten	113 605	103 676
	Sophämtning	132 262	135 978
		1 359 116	1 330 331
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	55 034	52 028
	Bevakningskostnader	6 600	0
	Samfällighetsförening	68 532	68 532
	Tv	301 986	301 836
		432 152	422 396
Not 8	Fastighetsavgift	2013	2012
	Fastighetsavgift bostäder	44 165	0
		44 165	0

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Lokalhyra	0	2 000
Förbrukningsinventarier	13 510	4 730
Telekommunikation	5 205	5 074
Indrivningskostnader	497	171
Revisionsarvode	48 544	27 750
Arvode ekonomisk förvaltning	89 252	86 436
Medlemsavgift organisationer	6 030	6 030
Övriga externa tjänster	85 003	124 962
Övriga omkostnader	39 001	48 176
	287 042	305 329

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	100 000	89 650
Övriga ersättningar	6 610	18 986
Arbetsgivaravgifter	16 879	19 249
Övriga personalkostnader	0	148
	123 489	128 033

Övriga ersättningar:

2013 avsåg 6 610 kr samt 2012 avsåg 17 462 kr en styrelseledamots resekostnader

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
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	-2 407 211	-1 822 300
Årets avskrivningar	-663 639	-584 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 070 850	-2 407 211
Mark		
Ingående markvärde	63 000 000	63 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 000 000	63 000 000
Utgående planenligt restvärde	331 404 150	332 067 789
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	98 000 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	45 000 000
	175 000 000	143 000 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 085	96 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 085	96 085
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-85 351	-66 133
Årets avskrivningar enligt plan	-10 734	-19 218
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-96 085	-85 351
Utgående planenligt restvärde	0	10 734
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv	8 460	8 450
Försäkring	46 262	45 782
Förvaltningsarvode	22 750	22 313
Fastighetsskötsel	5 298	5 306
Fastighetsjour	10 305	0
Bredband	22 348	22 348
Samfällighetsavgift	17 133	17 133
Övriga upplupna intäkter	0	39 000
Förskottsbetalda styrelsearvoden	0	41 350
	132 556	201 682

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

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	1 140 000	149 514 *	1 289 514
Balanserat resultat	143 466	-30 204	113 262
Resultat föregående år	119 310	-119 310	0
Årets resultat	0	146 644	146 644
		228 000	
		-78 486	
		149 514	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	4,78%	2015-06-01	13 000 000	13 000 000
Swedbank AB	3,59%	2016-04-25	13 000 000	13 000 000
SEB	3,50%	2015-02-28	17 305 000	17 575 000
SEB	2,62%	2017-05-28	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2,95%	2014-09-30	13 000 000	13 000 000
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
			69 035 000	69 305 000

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 67 955tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	188 201	195 619
Styrelsearvode	51 350	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	16 134	0
Revisionsarvode	29 000	27 875
Fjärrvärme	136 242	293 690
El	16 730	11 761
Övrigt	43 906	0
	481 563	528 945


Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5
769612-3251

Not 17 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	1 192 610	730 055
Checkräkningskredit (kredit limit 2 900 000 kr)	0	0
Räntor		
Under perioden betald ränta	2 487 833	2 549 444
Under perioden erhållen ränta	5 952	5 299

Lidingö den 12/5 2014



Jörgen Almblad
Ordförande


Christian Lindahl
Vice ordförande

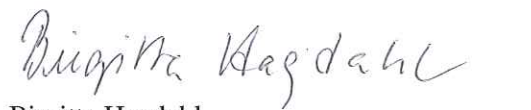

Solveig Almblad
Sekreterare


Margaretha Mellner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2014. Den avviker från standardformuleringen.


Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014


Birgitta Hagdahl
Av föreningsstämman förtroendevald revisor


YA

Jur.kand. Birgitta Hagdahl
Norra Hamnpromenaden 3
181 66 Lidingö
Tel 070 360 59 39
E-post birgitta.hagdahl@gmail.com

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

Förtroendevalda revisorners revisionsberättelse för år 2013

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2013. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard 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 redovisningsstandard 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 förutom Thomas Ekman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Beträffande Ekman varken till- eller avstyrker jag ansvarsfrihet. Jag vill dock fästa stämmans uppmärksamhet på följande omständigheter.

Ekman har tagit ut ersättning för privata resor mellan hemmet på Lidingö och sin fritidsbostad på Gotland med 24 072 kr, varav 6 610 kr 2013. Ersättningen har i årsredovisningarna för 2012 och 2013 tagits upp i noten för löner m.m. Ersättningen har båda åren skett utanför arvodesramen på 100 000 kr. Vid stämman 2013 påstod Ekman att ersättningen inte var beskattningsbar lön. Stämman hade då inte underlag att bedöma Ekmans påstående. Skatteverket har dock beslutat att beskatta reseersättningarna som lön med följande motivering: "Fastigheten på Gotland är en fritidsbostad och vistelsen där är helt av privata skäl och inget som har med uppdraget

som styrelseledamot att göra.” Styrelsen har enligt styrelseprotokoll varit oenig om ersättningen.

Jag har en erinran mot att Jörgen Almblad inte iakttagit sin tystnadsplikt. Styrelsen har lojalitetsplikt inte bara mot föreningen utan också mot de enskilda medlemmarna. Styrelsen får inte göra något som skulle kunna skada en medlem. I styrelseuppdraget ligger således tystnadsplikt om medlemmarnas privata ekonomiska förhållanden. I en av sina konflikter med föreningens medlemmar har Jörgen Almblad i mail till personer utanför styrelsen i nedsättande syfte lämnat ut uppgifter om medlemmars inbördes ekonomiska förhållanden.

Anmärkning: Jörgen Almblads överträdelse av lagen om ekonomiska föreningar

En bostadsrättsförening är en demokratiskt uppbyggd ekonomisk förening. Det innebär bl.a. att alla styrelseledamöter eller suppleanter som trätt i styrelseledamots ställe har lika rätt att fullgöra det uppdrag stämman gett dem. Styrelsens ordförande har som sammankallande av styrelsen möjlighet att hindra andra ledamöter från att utöva denna rätt. För att hindra maktmissbruk har lagstiftaren därför straffbelagt om ordföranden inte sammankallar styrelsen då en styrelseledamot har begärt det, 6 kap 8 § andra stycket andra meningen och 16 kap 1 § lagen om ekonomiska föreningar. Brottet är så allvarligt att straffet är böter eller fängelse i högst ett år.

Med anledning av pågående byggen av trädäck på ett par marklägenheter 2013 begärde suppleanten Lars-Åke Sols, som trätt in som ledamot efter Ekmans avgång, att styrelsen skulle sammankallas och yrkade att arbetena omgående skulle stoppas för att kunna göra en noggrann utredning. Jörgen Almblad svarade Sols att ärendet inte var en styrelsefråga och påstod felaktigt att Sols inte tillhörde styrelsen: ”Du är inte styrelseledamot och ingår inte i styrelsen. Styrelseledamöter i vår förening är jag, Christian, Margaretha och Solan.” Trots flera uppmaningar av Sols vägrade Almblad att sammankalla till styrelsemöte för behandling av hans yrkande.

I och med att Almblad godtyckligt blockerade suppleanternas inträde som ersättare avgick Sols och suppleanten Lars Grimlund.

Almblads handlande måste anmärkas.

Lidingö den 12 maj 2014



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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan avseende ansvarsfriheten vill jag fästa uppmärksamhet på att styrelseordföranden, efter att styrelseledamoten Thomas Ekman under året avgått från styrelsen, meddelade suppleanten Lars-Åke Sols att han endast fick ingå i styrelsen, som ersättare för Ekman, efter beslut från de övriga styrelseledamöterna. Styrelsen har inte rätt att besluta huruvida en suppleant ska ingå i styrelsen efter att en vakans har uppstått och styrelsens agerande är därför i strid med Lag om ekonomiska föreningar 6 kap. 9 §, där det stadgas att en suppleant ska ges tillfälle att träda in i en ledamots ställe. Jag anser dock inte att föreningen har lidit väsentlig skada genom den felaktiga hanteringen.

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan avseende ansvarsfriheten vill jag fästa uppmärksamhet på att styrelsen under året, efter att föreningens båda styrelsesuppleanter avgått på egen begäran, registrerat en av styrelsens ledamöter som styrelsesuppleant. Detta är formellt fel eftersom det endast är föreningsstämman som kan utse styrelsens ledamöter och suppleanter. Styrelsen har dock varit beslutsför under hela året och fulltalig enligt föreningens stadgar. Föreningen kan därför inte anses ha lidit väsentlig skada genom den felaktiga hanteringen.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att det till styrelseledamot Thomas Ekman har utbetalats ersättning för resor under 2013 med 6 610 kronor. Denna ersättning, som utbetalades under 2013 samt den ersättning som utbetalades under 2012 och som godkändes av föreningsstämman 2013 har befunnits vara en skattepliktig ersättning varför föreningen under 2014 har betalat sociala avgifter med 2 451 kronor. Med hänsyn till beloppens storlek har föreningen enligt min bedömning inte lidit väsentlig skada.

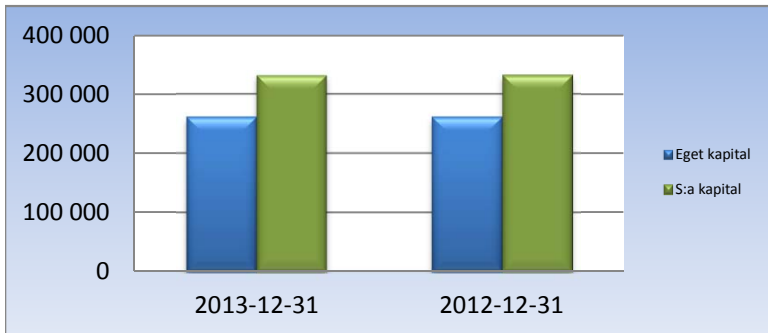
Stockholm den 13 maj 2014



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

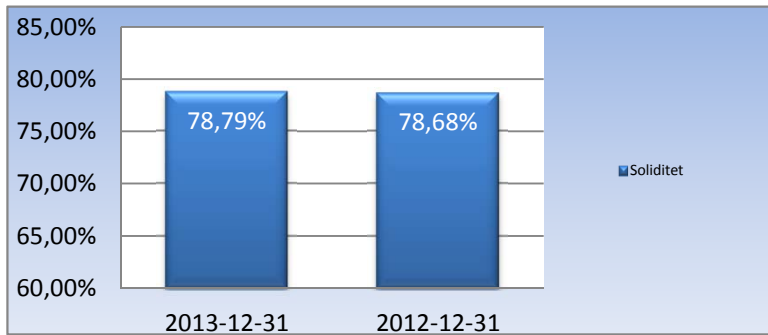
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

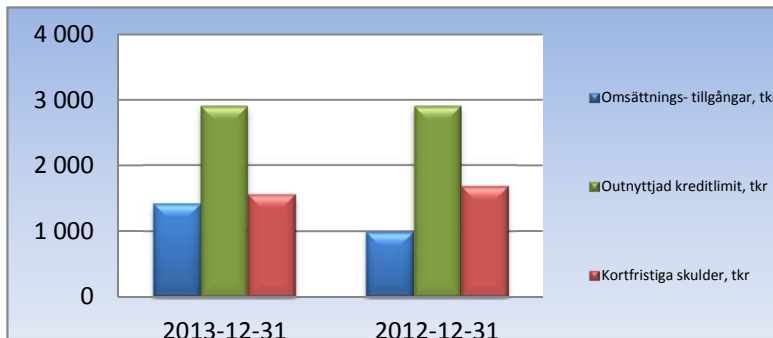


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

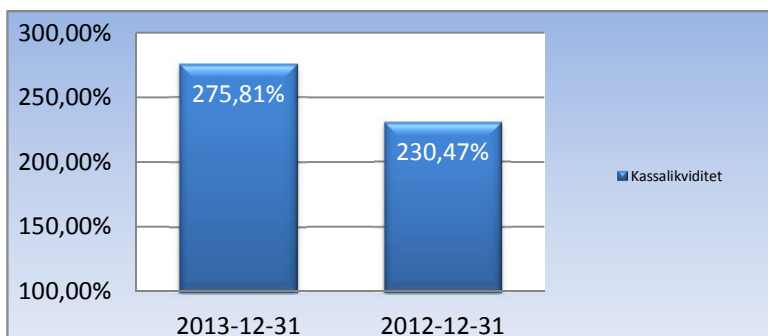


Kassalikviditet



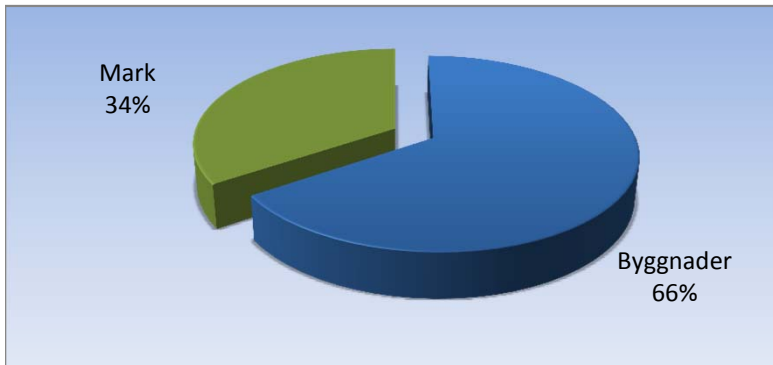
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

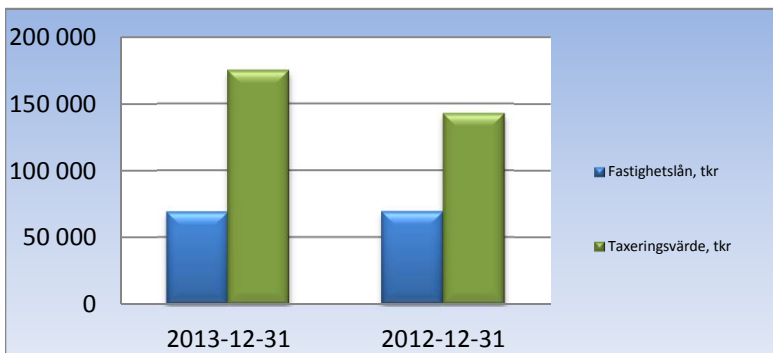
Taxeringsvärde



Kommentar

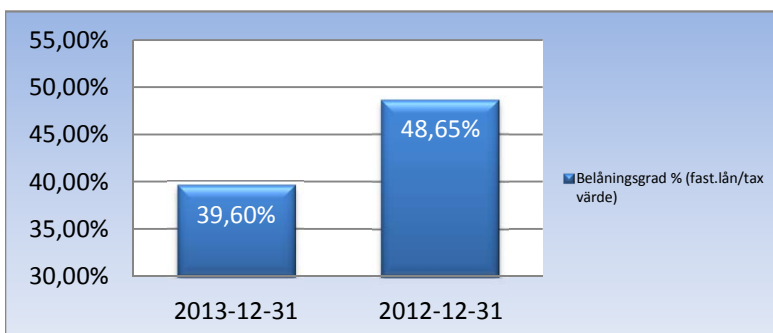
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

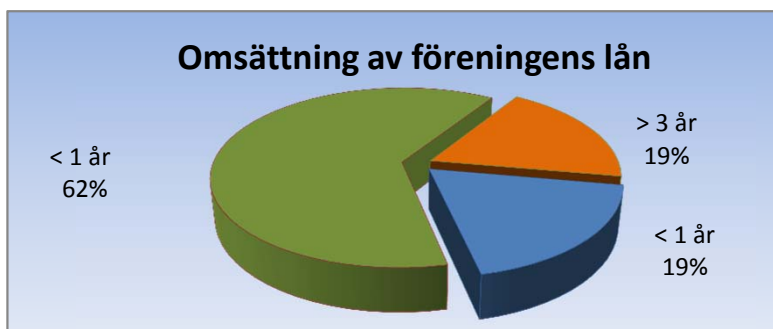


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

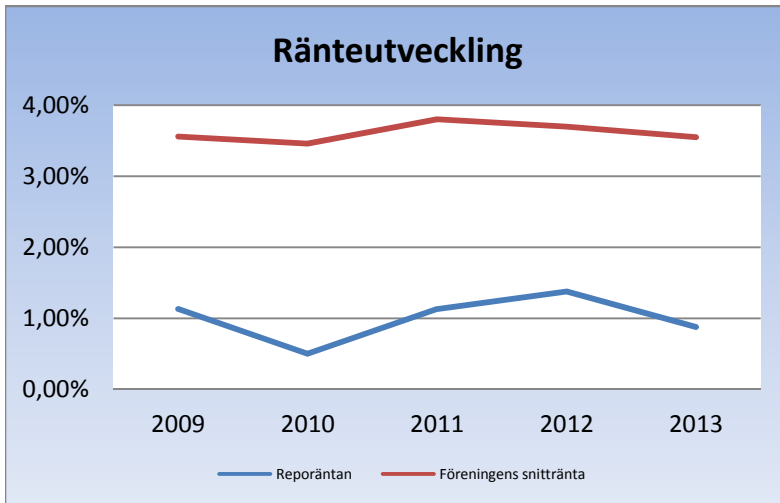


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

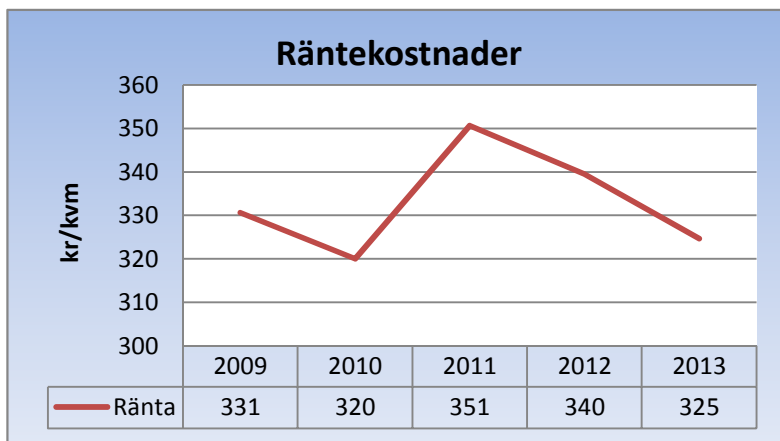
Ränteutveckling



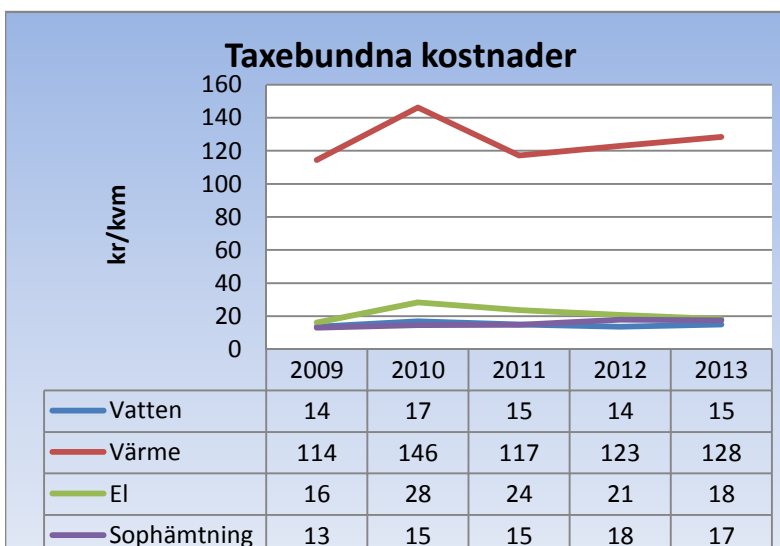
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



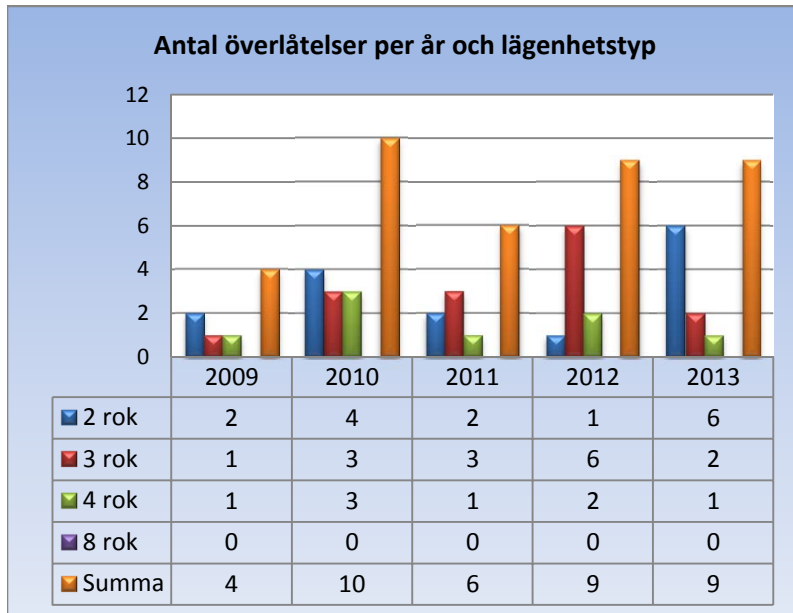
Kommentar



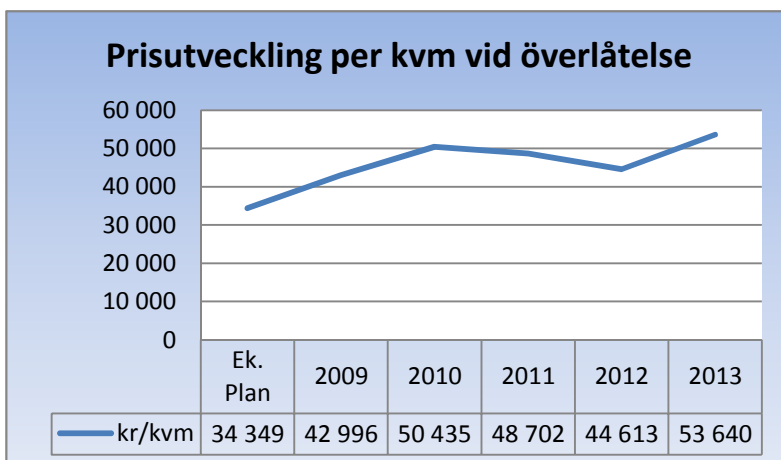
Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.



Valberedningens kommentarer och förslag till årsmötet för Brf Gåshaga Pirar 5 den 27 maj 2014.

Valberedningen anser att styrelsen skött sitt uppdrag bra under svåra förhållanden.

Thomas Ekman lämnade styrelsen i oktober 2013. I samma månad avgick också de nyvalda suppleanterna i styrelsen Lars-Åke Sols och Lars Grimlund. Anledningen var bland annat att två medlemmar fått rätt att bygga trädäck på sina uteplatser. Bolagsverket ansåg att föreningen inte kunde stå utan suppleant. På uppmaning av Bolagsverket beslöt styrelsen att Solveig Almblad skulle lämna sin plats som ledamot och istället utses till tjänstgörande suppleant. Detta innebar att styrelsen bestod av tre ordinarie ledamöter, nämligen Jörgen Almblad, Christian Lindahl och Margareta Mellner. Valberedningen beslöt i det läget att förstärka styrelsen med två resurspersoner fram till årsmötet 2014 - Ulf Jansson, NH 1, och Tommy Samsioe, NH 5, åtog sig uppgiften.

Internrevisorn har, enligt vår uppfattning, lagt ner orimligt mycket kraft på frågan om Thomas Ekmans ersättning för sina resor från Gotland till styrelsens sammanträden. Ett beslut som fattats av styrelsen och godkänts av årsmötet 2013. Den frågan och kritiken mot trätrallarna har krävt mycket arbete för styrelsen, tid, som kunnat användas åt andra frågor. Dessa offentliga diskussioner och skrivningar med många hårda ord har skapat allmän olust och inte underlättat valberedningens arbete. Men vi anser att vi föreslår en kraftfull ny styrelse med en blandning av gammalt och nytt.

Tack till aktiva medlemmar

Valberedningen vill rikta ett varmt tack till styrelsen, resurspersonerna, trädgårdsgruppen, husvärdarna och andra aktiva medlemmar. Vi tycker att alla medlemmar borde se det som en skyldighet att bidra på något sätt. Åtminstone genom att ställa upp på städdagarna.



1 Förslag till val av fem ordinarie ledamöter på ett år

Kandidaterna kommer att presentera sig själva på årsmötet.

Nuvarande ledamöter är Jörgen Almblad, Christian Lindahl och Margareta Mellner. Den sistnämnda har avböjt omval men kvarstår som resursperson för husvärdar och uthyrning av övernattningsrummet.

Förslag: Tommy Samsioe (nyval), Jörgen Almblad (omval), Ulf Jansson (nyval), Solveig Almblad (nyval) och Christian Lindahl (omval).

2 Förslag till val av två suppleanter på ett år

Förslag: Kent Andersson (nyval) och Peter Fladby (nyval).

3 Förslag till val av auktoriserad revisor på ett år

Den nuvarande revisorn Per-Göran Mattis, Grant Thornton, har avböjt omval.

Förslag: Mikael Nilsson och revisorssuppleant Per Nilsson. Båda från Revisionsfirman Baker Tilly Stint AB.

4 Förslag till val av förtroendevald revisor på ett år

Den nuvarande revisorn, Birgitta Hagdahl, har avböjt omval. Vi kan konstatera att ingen av Gåshagas övriga fyra föreningar har någon internrevisor.

Förslag: Valberedningen föreslår att posten som internrevisor lämnas obesatt.

5 Styrelsens ersättning

Förslag: Oförändrad ersättning på 100.000 kr att fördelas av styrelsen till ledamöter och suppleanter samt 5000 kr att fördelas till resurspersonerna.

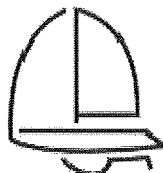


6 Förslag till val av valberedning på ett år

Förslag: Victor Wahlström sammankallande (omval), Karin Lindgren (omval), Ulrik Odén (nyval).

Valberedningen den 9 maj 2014

Victor Wahlström sammankallande, Karin Lindgren, Kent Andersson



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

Motioner till årsstämman 2014

Till styrelsen har inom föreskriven tid inkommit tio motioner; fem från Margareta Danielsson, tidigare flerårig ledamot och sekreterare i styrelsen, två från Anna-Britta Bergman och Lars-Åke Sols, en från Kent Andersson, en från Birgitta Hagdahl samt en från Lotta och Björn Carlsson. Motionerna och styrelsens rekommendationer har hållits tillgängliga för alla medlemmar i samband med kallelsen till Årsstämman. Några av motionerna är omfattande. I det följande finns därför endast en sammanfattning av alla och en sammanfattning av styrelsens rekommendationer avseende dem.

1.

Motion den 27 februari 2014 från Anna-Britta Bergman och Lars-Åke Sols.

I motionen föreslås:

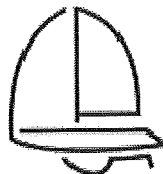
"Att godkännandet av två ledamöters fasta bryggkonstruktion förklaras ogiltigt då styrelsen har överträtt sina befogenheter när det gäller motiveringen av beslutet och att det tagits på bekostnad av föreningen. Att de två medlemmarna ska återställa marken till ursprungligt skick"

Vidare föreslås vissa ändringar i föreningens stadgar.

Motionen avser två av de fem lägenheter på bottenvåningarna som vetter mot sjösidan och som har en remsa mark som upplåtits åt lägenhetsinnehavarna, bakom häckar.

Det påstås i motionen att det finns en etablerad policy för markrem-sorna bakom häckarna.

Brf Gåshaga Pirar 5
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö
www.gashagapirar5.se
Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

I sin rekommendation till motionen framhåller styrelsen att det inte finns någon protokollförd sådan policy. Styrelsen redogör också för den reglering som avser frågan, visar att ärendet har handlagts helt i sin ordning samt att det inte finns någon rättslig eller annan grund för att de två medlemmarna ska återställa markremsorna.

Styrelsen anser inte heller att det finns något behov av ändringar i föreningens stadgar och rekommenderar att motionen avslås.

2.

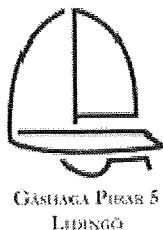
Motion den 17 mars 2014 från Margareta Danielsson.

I motionen föreslås bland annat att föreningsstämman uttalar att det är olämpligt att närstående är ledamöter eller suppleanter i föreningens styrelse.

I motionen hävdas att den nuvarande situationen, med en suppleant och en ledamot, Solveig och Jörgen Alnblad, som är gifta med varandra, är oacceptabel.

I sin rekommendation redovisar styrelsen noggrant bakgrunden till det nuvarande arrangemanget och hur den hanterat det faktum att styrelsens ordförande och Margareta Danielsson plötsligt lämnade styrelsen hösten 2012 samt att en ledamot och två suppleanter, också plötsligt, lämnade styrelsen hösten 2013.

Styrelsen konstaterar också att vid den senaste Årsstämman Solveig och Jörgen valdes till ledamöter av en så gott som helt enhällig stämman. Endast en medlem hade en avvikande mening. Styrelsen utgår därför från att det finns en mycket bred acceptans för den nuvarande ordningen och rekommenderar att motionen avslås.



3.

Motion den 18 mars från Anna-Britta Bergman och Lars-Åke Sols.

I motionen föreslås bland annat, *att* en ändring av föreningens stadgar sker så att antalet ledamöter i styrelsen bestäms till sju, och att suppleanter inte ska finnas, *att* närstående inte ska få bli invalda i styrelsen eller valberedningen *samt att* några obsoleta bestämmelser angående Skanska stryks i stadgarna.

I motionen riktas kritik mot styrelsen i olika hänseenden bland annat för dess sätt att fatta ett visst beslut och för att den "inte besitter tillräcklig kunskap om hur styrelsers processer ska förvaltas".

I sin rekommendation tillbakavisar styrelsen påståendena om bristande kompetens och framhåller att styrelsen består av högt kvalificerade ledamöter med bred erfarenhet från olika delar av statlig verksamhet och näringslivet.

Däremot anser styrelsen, på de skäl som fördes fram vid förra Årsstämman, och som framgår av motionen under punkten 5 nedan, att det finns skäl att styrelsen ska bestå av sju ledamöter och ingen suppleant.

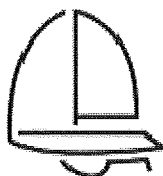
Med hänvisning, även till motionen under punkten 2 ovan, rekommenderar styrelsen att motionen bifalles såvitt den avser antalet ledamöter i styrelsen och utrensning av obsoleta bestämmelser i stadgarna samt att den avslås i övrigt.

4.

Motion den 22 mars 2014 från Birgitta Hagdahl (förtroendevald revisor).

I motionen föreslås att årsstämman fattar skilda beslut om arvode till styrelsen och till den förtroendevalda revisorn.

Brf Gåshaga Pirar 5
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö
www.gashagapirar5.se
Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

I motionen påstås att styrelseledamöter har mycket stora möjligheter att sko sig utan att bli upptäckta av den auktoriserade revisorn, att ett kotteri i styrelsen lätt kan gå bakom ryggen på övriga styrelseledamöter samt att hon blivit utsatt för otillbörliga påtryckningar.

I sin rekommendation konstaterar styrelsen att påståendena helt saknar grund och stöd och att motionen därför bör avslås.

5.

Motion den 23 mars från Kent Andersson.

I motionen föreslås att styrelsen ska bestå av sju ledamöter och ingen suppleant. Det föreslås också övergångsbestämmelser.

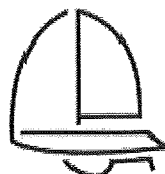
Styrelsen rekommenderar att motionen bifalles.

6.

Motion den 25 mars 2014 från Margareta Danielsson.

I motionen föreslås att årsstämman ska uppdra åt styrelsen att digitalt återföra informationsbrev på hemsidan för åren 2007 till och med 2011 samt att stämman ska uppdra åt styrelsen att dela ut informationsbrev och annan väsentlig information i alla medlemmars brevlådor.

Styrelsen konstaterar i sin rekommendation att motionären, i egenkap av ledamot i styrelsen och sekreterare haft ansvaret för att informationen på föreningens intranät under större delen av åren 2007-2011 har kunnat bevaras, också i pappersform. Något överlämnande av sådan information eller dokumentation har dock inte skett till styrelsen.



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

Styrelsen framhåller också att den har all dokumentation under sin mandatperiod, avseende bland annat informationsbrev, bevarad i pappers- och digital form.

Styrelsen redovisar också att ett stort antal medlemmar i föreningen valt att inte ansluta sig till intranätet. Styrelsen tar det till intäkt för att föreningsmedlemmarna är tillfreds med den information som nu utgår från styrelsen, d v s att all information lämnas via intranätet, att väsentlig information lämnas till var och en samt att information i övrigt lämnas via våra fem anslagstavlor.

Styrelsen rekommenderar att motionen avstyrks.

7.

Motion den 15 april 2014 från Margareta Danielsson.

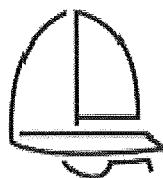
I motionen föreslås bland annat *att* ansvaret för inglasningar på altanerna ska åvila föreningen, *att* stämman ska uppdra åt styrelsen att presentera en årlig plan för rengöring och justering av samtliga inglasningar *samt att* stämman uppdrar åt styrelsen att lägga ut informationen "Vem ansvarar för underhåll?" på föreningens hemsida/intranätet.

Styrelsen framhåller i sin rekommendation *att* det inte finns någon analys av de ekonomiska konsekvenserna för föreningen av förslagen, *att* det inte finns möjligheter att med kort varsel utreda och belysa dessa konsekvenser *samt att* det står klart att förslagen måste innebära en höjning av månadsavgifterna.

Styrelsen upplyser vidare om att den vid sammanträde den 10 april 2014 beslutat att informationen "Rättigheter och skyldigheter, Vem svarar för underhåll av Gåshaga Pirar 5s lägenheter" ska, efter viss komplettering, tillställas alla medlemmar i deras brevlådor.

Styrelsen rekommenderar att motionen inte föranleder någon åtgärd.

Brf Gåshaga Pirar 5
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö
www.gashagapirar5.se
Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

8.

Motion den 16 april 2014 från Margareta Danielsson.

I motionen föreslås att årsstämman ska besluta att inte adjungera ledamöter till styrelsen och lämnas en redovisning om adjungerade ledamöters rösträtt.

Styrelsen redovisar i sin rekommendation, och med hänvisning till information i Nyhetsbrev, bakgrunden till att två resursledamöter knutits till styrelsen, utan att ha någon rösträtt samt att motionären uppenbarligen missförstått/misstolkat dessa ledamöternas ställning. Styrelsen har alltså överhuvudtaget inte adjungerat någon ledamot med rösträtt.

Styrelsen rekommenderar att motionen inte ska föranleda någon åtgärd.

9.

Motion den 28 april 2014 från Lotta och Björn Carlsson.

I motionen pekas på att antalet parkeringsplatser utomhus ofta är otillräckliga och föreslås en ordning för att råda bot på detta.

Styrelsen upplyser i sin rekommendation att den tidigare uppmärksammat parkeringsproblemet och föranstaltat om en utredning för att nå en lösning på problemen. Den utredningen anvisar en lösning som ligger i linje med motionärernas förslag.

Styrelsen rekommenderar att den får tid att utvärdera styrelsens uppmaning i föreningens Trivselregler att personer med garageplat-

Brf Gåshaga Pirar 5
Norra Hamnpromenaden 1, 181 66 Lidingö
www.gashagapirar5.se
Bankgiro: 5529-3468, Org. nr: 769612-3251



GÅSHAGA PIRAR 5
LIDINGÖ

ser i största möjliga utsträckning ska respektera parkeringsplatserna utomhus som gästparkering och parkering för boende utan garageplatser. Om trivselreglerna inte efterföljs är styrelsen beredd att rätta till förhållandena, eventuellt med ett nytt avgiftssystem för garage- och uteplatser.

10.

Motion den 29 april 2014 från Margareta Danielsson.

I motionen föreslås bland annat att årsstämman ska besluta att "utbilda alla medlemmar i vilket ansvar styrelsen i en bostadsrättsförening har" samt att "gå till botten med vad som ligger bakom personangrepp, lögn, hot, mobbing och förtal som finns".

Motionen innehåller beskyllningar mot nuvarande och tidigare styrelser och mot valberedningen om allvarliga oegentligheter och allvarlig brottslighet.

Styrelsen konstaterar i sin rekommendation att motionen avser också gamla förhållanden, vilka har passerat flera årsstämmor. De avser därmed även tid när motionären själv haft ett ledamots- och sekreteransvar i styrelsen.

Styrelsen konstaterar vidare att påhopp och beskyllningarna i motionen inte på något sätt är underbyggda, att de därför är grundlösa och svepande samt att motionen inte ska behandlas som seriöst menad.

Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

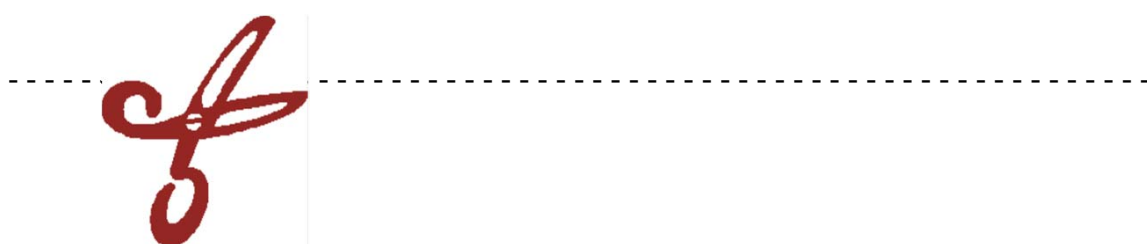
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.

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