

# ÅRSSAMMANSTÄLLNING

ÅR 2014



## 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
- tilläggsupplysningar	13
- upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 18
- underskrifter	18
- revisionsberättelser	19 - 20
- årsredovisningen i bilder	21 - 24
- valberedningens förslag	25 - 26
- motioner med styrelsens yttrande	27 - 39
- ordlista	40
- egna anteckningar	41 - 43
- fullmakt	44



GÅSHAGA PIRAR 5  
LIDINGÖ

1

## **Kallelse till föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar**

Tid: måndagen den 25 maj 2015 kl. 18:00

Plats: Pier 16, Gåshaga

### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens 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 revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

**Förslag att § 18 i de gamla stadgarna tas som punkt 13a.: Motion från styrelsen om stadgeändring (andra gången). Om stadgarna godkänns även denna gång kommer dagordningen fortsättningsvis att få följande innehåll. Ev. andra motioner från medlemmar (får fyllas i om motioner har lämnats in)**

- 13b. Fråga om arvoden till styrelsen och till revisorerna
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 (se punkt 13a)
19. Avslutande av stämman

Bilaga: Nya stadgar för Brf Gåshaga Pirar 5 inkl. bilaga 1.

I god tid före föreningsstämman den 25 maj 2015 kommer föreningens årssammanställning innehållande bland annat årsredovisningen, revisionsberättelsen, valberedningens förslag och motioner att delges medlemmarna med post.

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

**VARMT VÄLKOMNA, Lidingö den 2 maj 2015, Styrelsen**

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

## 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 2008-09-09 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 27 maj 2014

##### *Ordinarie:*

Jörgen Almblad	Ordförande
Christian Lindahl	Ledamot
Margaretha Mellner	Ledamot
Solveig Almblad	Ledamot

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

##### *Ordinarie:*

Jörgen Almblad	Ordförande	*
Christian Lindahl	Vice ordförande	
Solveig Almblad	Sekreterare	
Ulf Jansson	Ledamot	
Tommy Samsioe	Ledamot	

##### *Suppleanter:*

Kent M Andersson
Peter Fladby

\*Jörgen Almblad avled 1 oktober 2014, han ersattes till nästa ordinarie föreningsstämma av Kent M Andersson.

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

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Baker Tilly Stint AB

Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

**Suppleant:**

Per Nilsson

**Valberedning**

Victor Wahlström

Sammanställande

Karin Lindgren

Ulrik Odén

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2014.

Extra föreningsstämma hölls den 1 december 2014. Vid stämman beslutades om förändringar i föreningens stadgar.

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

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2, Lidingö kommun

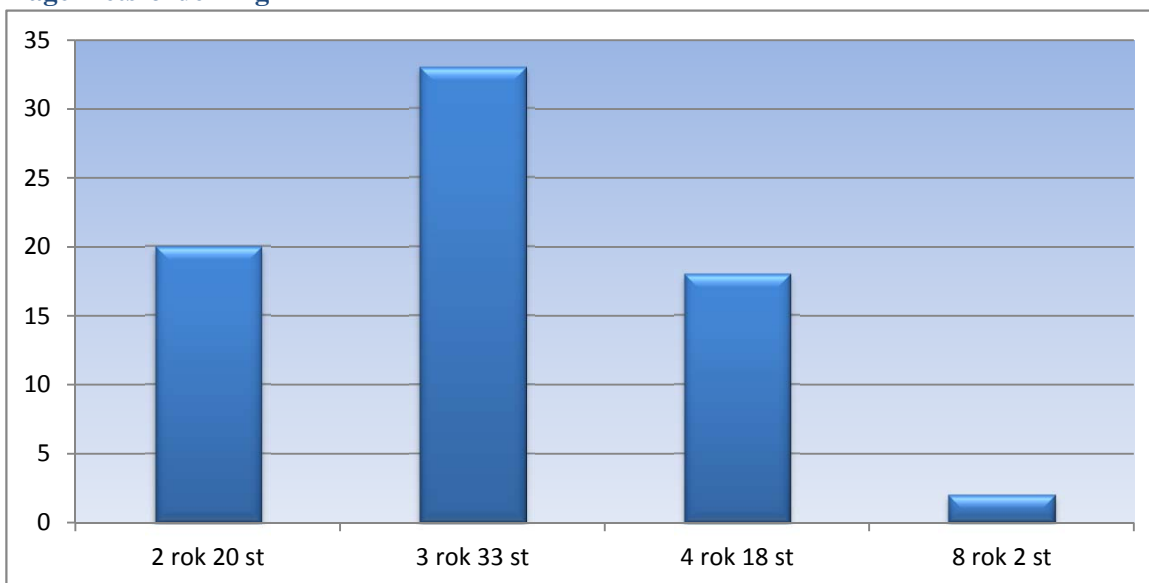
Nybyggnadsår och värdeår är 2007

	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 är 7 592 kvm.

### Lägenhetsfördelning



På fastigheten finns också 80 garageplatser.

### 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.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB
Städning	Förenade Service AB
Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Svevia AB
Hissavtal	Kone AB
Garageport	Una Portar AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	Telia Sonera AB
IP-telefoni	Telia Sonera AB
El	Fortum Markets AB / Mälarenergi AB
Värme	Fortum Markets AB / Mälarenergi AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad / RagnSells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

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

**Föreningens ekonomi**

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

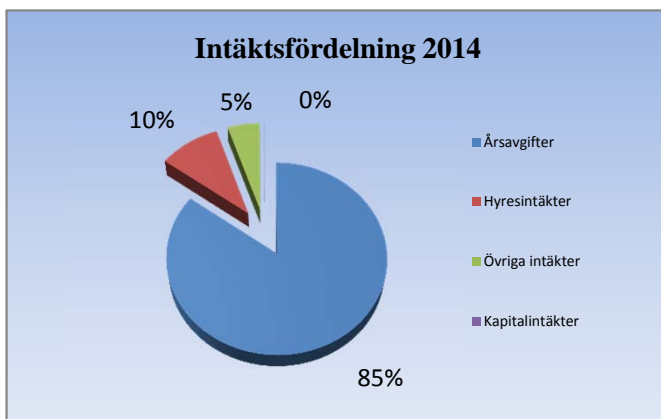
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* - 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.

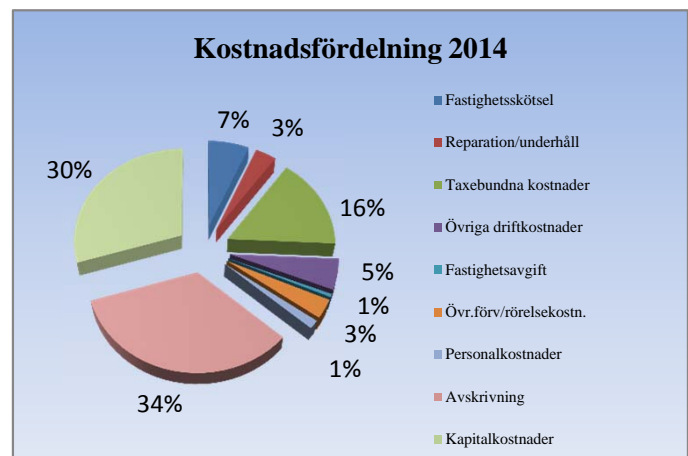
*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Utfall</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Intäkter	6 177 771	6 160 934
Driftkostnader	-2 807 268	-2 859 502
Kapitalkostnader	-2 655 959	-2 750 415
Slitagekostnader	-470 000	-265 000
	<b>244 545</b>	<b>286 017</b>



<b>Intäkter</b>	<b>Tkr</b>
Årsavgifter	5 255
Hyresintäkter	604
Övriga intäkter	316
Kapitalintäkter	3
<b>Summa</b>	<b>6 178</b>

<b>Kostnader</b>	<b>Tkr</b>
Fastighetsskötsel	521
Reparation/underhåll	269
Taxebundna kostnader	1 277
Övriga driftkostnader	427
Fastighetsavgift	44
Övr.förv/rörelsekostn.	265
Personalkostnader	118
Avskrivning	2 715
Kapitalkostnader	2 386
<b>Summa</b>	<b>8 023</b>



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Upprustning av bänkarna och rutschbanan i lekparken skedde under 2014. Även markförbättringar och byte av sand i sandlådan skedde under verksamhetsåret. Utöver detta behandlades ekpartierna i fastigheterna (fönster i trapphusen samt portarna) utvändigt samt servades pumparna i avloppspumpgropen. Årlig service av pumparna kommer att ske framöver. Detta därför att återkommande, frekventa larm från gropen har utlösts.

Intensiva arbeten pågick under hela verksamhetsåret i syfte att förbereda övertagandet av fastighetsansvaret (10 års-garanti) från Skanska (2017). Detta arbete kommer att fortsätta även 2015 och 2016.

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.

Ny entreprenör för vinterunderhåll upphandlades tillsammans med bostadsrättsföreningarna Gåshaga Pirar 1-4 samt Gåshaga Strandpromenads samfällighetsförening (GA 1) under 2014. Under 2015 ingår föreningen även avtal med Gåshaga Pirar 4 gällande skötsel och underhåll av gemensamt upplåtna ytor (Cisternvägen från Södra Kungsvägen till korsningen Lotsvägen/Skepparkroken samt lekyta och gångväg fram till denna). Ett försäkringsavtal tecknas även med Anticimex 2015, innebärande, utom annat, besiktning av samtliga kök och våtutrymmen i våra hus.

Styrelsen kommer att extraamortera 1 000 tkr på lånen under 2015.

## Medlemsinformation

Under året har 3 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 111 (f.å 112). 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	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 175	6 155	6 154	6 021	5 918
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 845	147	119	488	-587
Balansomslutning, tkr	330 513	332 827	333 072	332 961	332 777
Soliditet, %	79%	79%	79%	79%	79%
Kassalikviditet, %	199%	276%	230%	223%	169%
Snittränta, %	3,43%	3,55%	3,70%	3,80%	3,46%
Årsavgift, kr/kvm boyta	692	692	692	692	692
Lån, kr/kvm boyta	9 093	9 129	9 164	9 200	9 235
Ränta, kr/kvm boyta	312	325	340	351	320
Värme, kr/kvm	118	128	123	117	146
El, kr/kvm	16	18	21	24	28
Vatten, kr/kvm	17	15	14	15	17



## **Resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-5 095
årets förlust	-1 844 923
	<b>-1 850 018</b>
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	-114 718
i ny räkning överföres	-2 205 300
	<b>-1 850 018</b>

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	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 858 692	5 838 772
Övriga rörelseintäkter	2	315 935	316 210
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>6 174 627</b>	<b>6 154 982</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskötsel	3	-520 550	-555 864
Reparationer	4	-154 627	-57 675
Underhåll	5	-114 718	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 276 682	-1 359 116
Övriga driftkostnader	7	-427 151	-432 152
Fastighetsavgift	8	-44 383	-44 165
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-265 448	-287 042
Personalkostnader	10	-118 427	-123 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 714 750	-674 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 636 736</b>	<b>-3 533 875</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>537 892</b>	<b>2 621 107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 144	5 952
Räntekostnader		-2 385 959	-2 480 415
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 844 923</b>	<b>146 644</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 844 923</b>	<b>146 644</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	328 689 400	331 404 150
		<b>328 689 400</b>	<b>331 404 150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>328 689 400</b>	<b>331 404 150</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	97 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	140 729	132 556
		<b>140 729</b>	<b>229 806</b>
Kassa och bank	13	1 682 838	1 192 610
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 823 567</b>	<b>1 422 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>330 512 967</b>	<b>332 826 566</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		1 554 514	1 289 514
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>262 229 514</b>	<b>261 964 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 095	113 262
Årets resultat		-1 844 923	146 644
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 850 018</b>	<b>259 905</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>260 379 496</b>	<b>262 224 419</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	67 765 000	69 035 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 765 000</b>	<b>69 035 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 270 000	270 000
Leverantörsskulder		89 450	308 234
Skatteskulder		88 509	44 125
Övriga kortfristiga skulder		225 406	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	695 106	744 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 368 471</b>	<b>1 567 147</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>330 512 967</b>	<b>332 826 566</b>

### 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.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,24%

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 föregående år.

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

#### 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

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	5 254 992	5 254 992
	Hysesintäkter lokaler	14 800	13 600
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	588 900	570 180
		<b>5 858 692</b>	<b>5 838 772</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tv-avgift	264 552	264 552
	Gemensamhetslokal	38 400	30 800
	Fjärrkontroll, Garageport	3 600	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 104	19 959
	Övriga intäkter	279	899
		<b>315 935</b>	<b>316 210</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	76 161	33 943
	Städ	113 776	122 741
	Hisservice	86 494	83 579
	Markskötsel	187 778	192 441
	Snöröjning/Halkbekämpning	41 825	99 681
	Förbrukningsmaterial	14 516	23 479
		<b>520 550</b>	<b>555 864</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Reparation byggnader	40 326	17 773
	Reparation hiss	23 664	2 426
	Reparation tvättstuga	7 294	3 021
	Reparation installationer	83 343	34 455
		<b>154 627</b>	<b>57 675</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Underhåll installationer	16 093	0
	Underhåll huskropp utv.	98 625	0
		<b>114 718</b>	<b>0</b>

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

<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	120 641	139 271
	Fjärrvärme	899 032	973 978
	Vatten	125 486	113 605
	Sophämtning	131 523	132 262
		<b>1 276 682</b>	<b>1 359 116</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsförsäkringar	55 600	55 034
	Bevakningskostnader	0	6 600
	Samfällighetsförening	69 514	68 532
	Tv/Bredband	302 037	301 986
		<b>427 151</b>	<b>432 152</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsavgift</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsavgift bostäder	44 383	44 165
		<b>44 383</b>	<b>44 165</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Leasing/hyror	235	0
	Förbrukningsinventarier	4 924	13 510
	Telekommunikation	5 508	5 205
	Indrivningskostnader	176	497
	Revisionsarvode	60 307	48 544
	Arvode ekonomisk förvaltning	91 000	89 252
	Medlemsavgift organisationer	6 340	6 030
	Övriga externa tjänster	43 556	85 003
	Övriga omkostnader	53 402	39 001
		<b>265 448</b>	<b>287 042</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>Grant Thornton AB</i>		
	Revisionsuppdrag	26 307	48 544
	<i>Baker Tilly Stint AB</i>		
	Revisionsuppdrag	34 000	0
		<b>60 307</b>	<b>48 544</b>

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 föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

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

<b>Not 10 Anställda och personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden till styrelsen *	105 000	100 000
Övriga ersättningar	0	6 610
Arbetsgivaravgifter	13 427	16 879
	<b>118 427</b>	<b>123 489</b>
*Inkluderar arvoden till styrelsen 100 000 kr samt ersättning till s.k. resurspersoner (med stöd av stämmobeslut 2014).		5000 kr
Medeltal anställda	Män	0
	Kvinnor	0
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	271 475 000	271 475 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>271 475 000</b>	<b>271 475 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 070 850	-2 407 211
Årets avskrivningar	-2 714 750	-663 639
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 785 600</b>	<b>-3 070 850</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	63 000 000	63 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 000 000</b>	<b>63 000 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>328 689 400</b>	<b>331 404 150</b>
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tv	8 460	8 460
Försäkring	46 687	46 262
Förvaltningsarvode	23 281	22 750
Fastighetsskötsel	5 418	5 298
Fastighetsjour	10 725	10 305
Bredband	22 358	22 348
Samfällighetsavgift	17 460	17 133
Förutbetald medlemsavgift	6 340	0
	<b>140 729</b>	<b>132 556</b>



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

<b>Not 13 Likvida medel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 844 923	146 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 714 750	674 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>869 827</b>	<b>821 017</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	89 077	33 833
Förändring av kortfristiga skulder	-198 676	-122 294
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>760 228</b>	<b>732 555</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-270 000	-270 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-270 000</b>	<b>-270 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>490 228</b>	<b>462 555</b>
Likvida medel vid årets början	1 192 610	730 055
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 682 838</b>	<b>1 192 610</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	260 675 000	0	260 675 000
Fond för yttre underhåll	1 289 514	265 000 *	1 554 514
Balanserat resultat	113 262	-118 356	-5 095
Resultat föregående år	146 644	-146 644	0
Årets resultat	0	-1 844 923	-1 844 923
		265 000	
		<b>265 000</b>	

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>		
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
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	17 035 000	17 305 000
SEB	2,62%	2017-05-28	13 000 000	13 000 000
Nordea	1,60%	2017-09-20	13 000 000	13 000 000
Nästa års amortering			-1 270 000	-270 000
			<b>67 765 000</b>	<b>69 035 000</b>

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 66 685 tkr.

**Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5**  
769612-3251

<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förskott avgifter & hyror	297 931	263 225
	Räntekostnader	188 360	188 201
	Styrelsearvode	12 050	51 350
	Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 786	16 134
	Revisionsarvode	34 000	29 000
	Fjärrvärme	148 291	136 242
	El	10 688	16 730
	Övrigt	0	43 906
		<b>695 106</b>	<b>744 788</b>

Lidingö den 20/4 2015



Kent M Andersson  
Tf ordförande



Christian Lindahl  
Vice ordförande



Solveig Almblad  
Sekreterare



Ulf Jansson  
Ledamot



Tommy Samsioe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-11



Baker Tilly Stint AB  
Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för räkenskapsåret 2014.

#### *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 2014-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2014-05-13 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.





## 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 Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för räkenskapsåret 2014.

### *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 ersättningskyldig 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 11 maj 2015

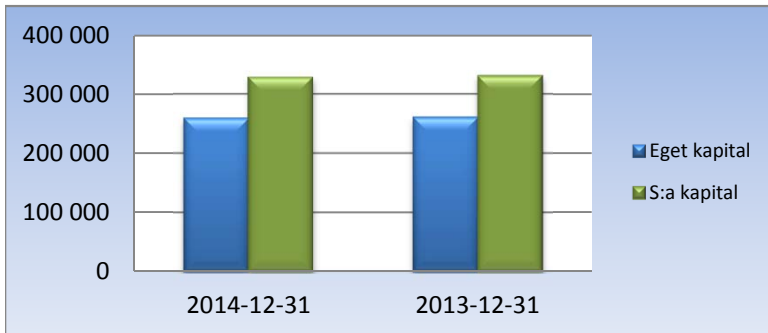
Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor





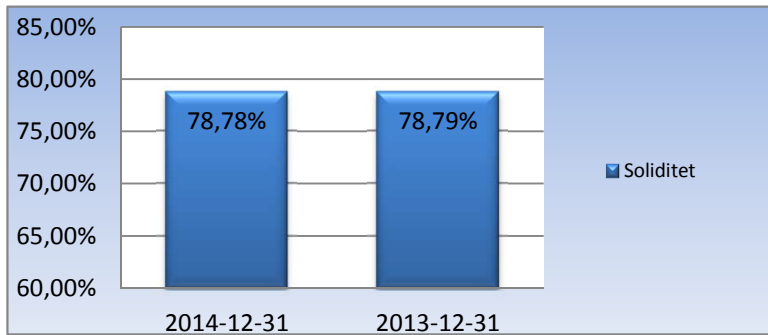
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

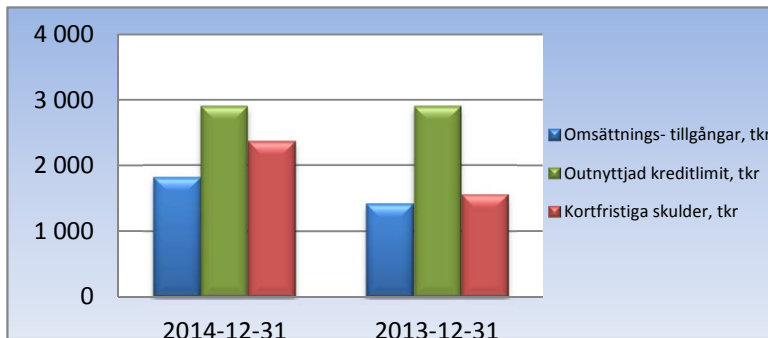


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

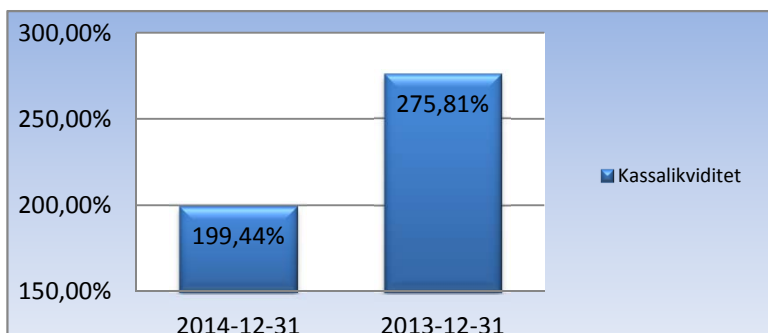


### Kassalikviditet



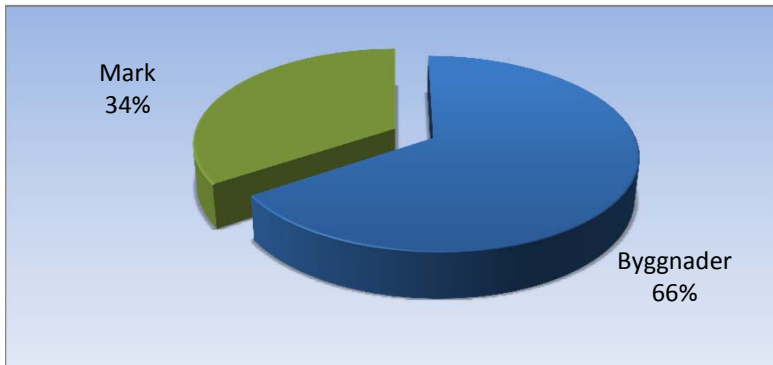
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

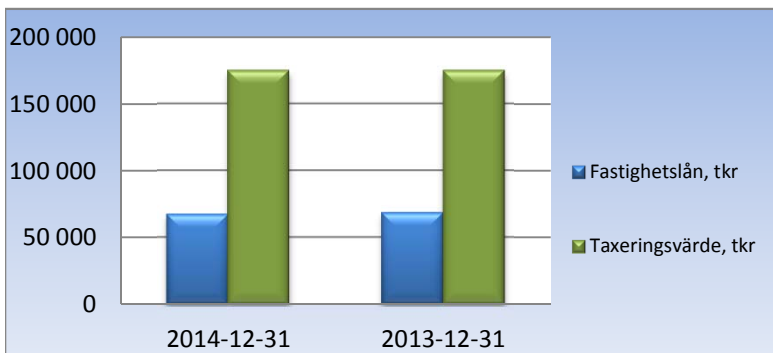
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

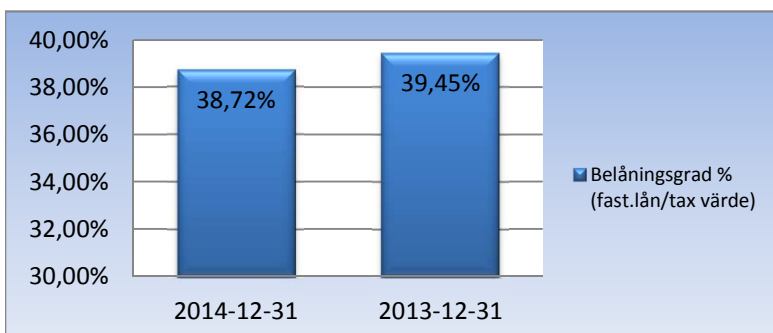
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

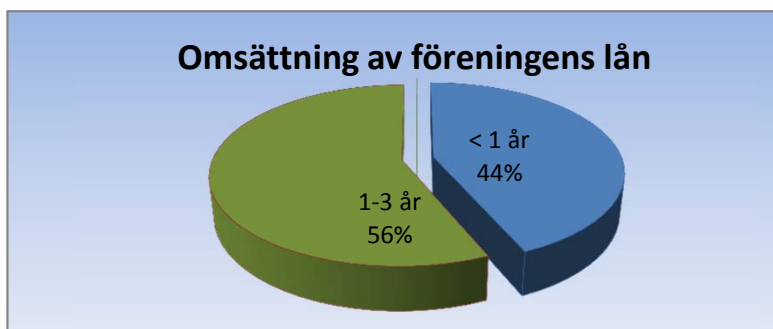


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

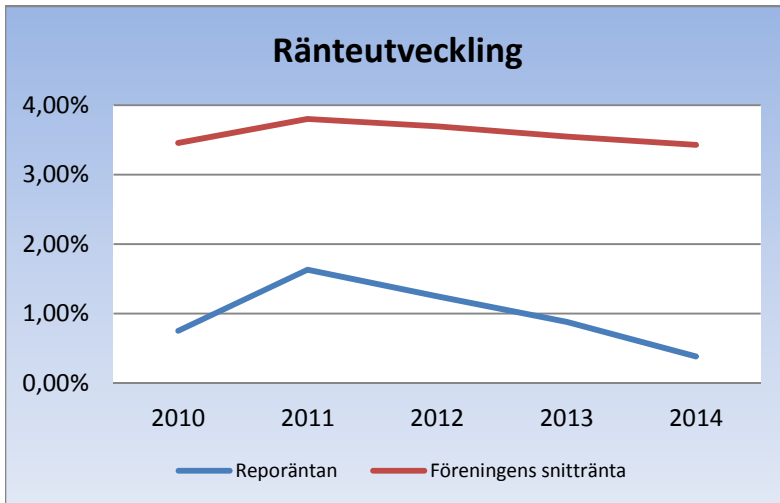


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

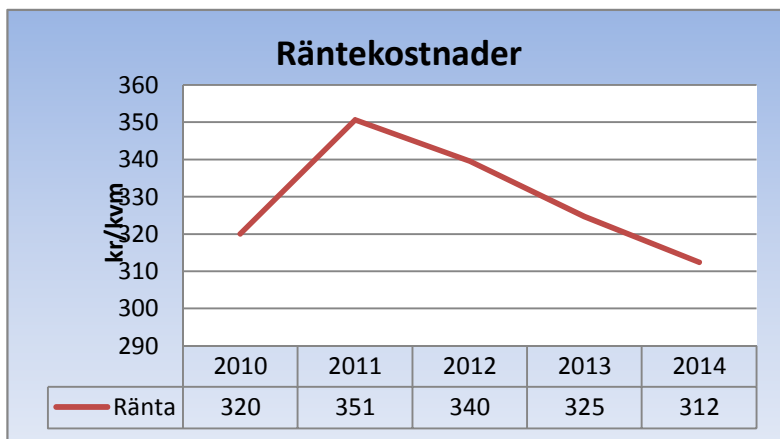
### Ränteutveckling



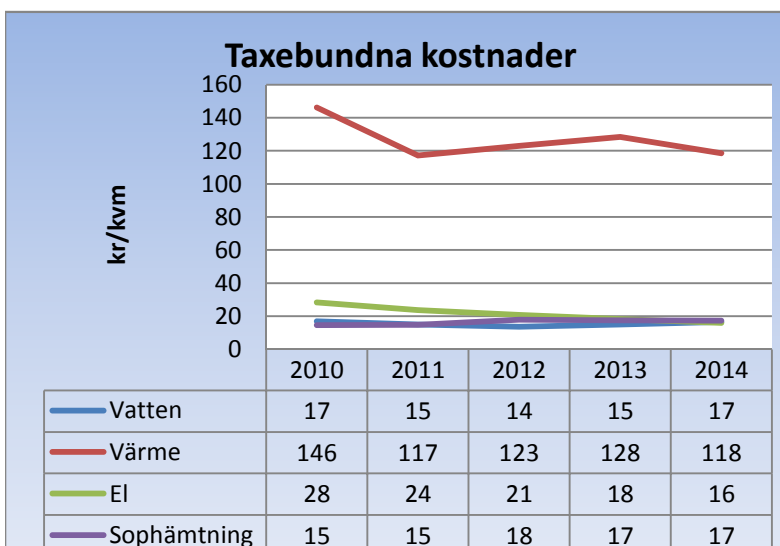
#### Kommentar

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

### Kostnadsutveckling



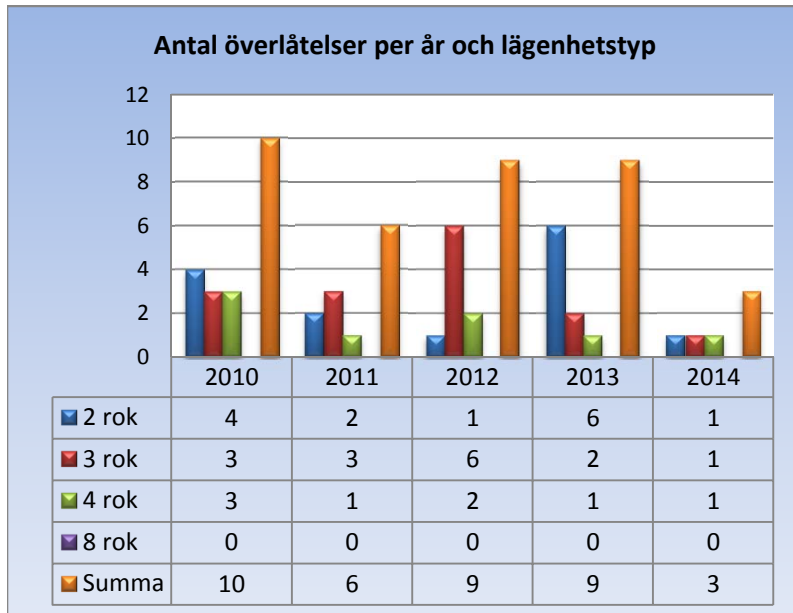
#### Kommentar



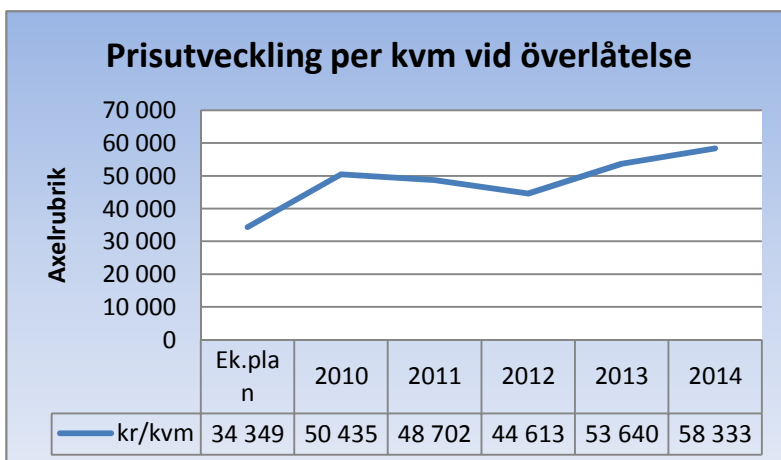
#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser



## Valberedningens förslag till Årsmötet för Brf Gåshaga Pirar 5 den 25 maj 2015

Victor Wahlström   Karin Lindgren   Ulrik Odén

Den 1 oktober 2014 avled föreningens ordförande Jörgen Almblad. Valberedningen vill framför sitt varma tack för hans fina insatser. Till tillförordnad ordförande utsåg styrelsen Kent M. Andersson.

Valberedningen anser att styrelsearbetet fungerat mycket väl under det gångna året. Ett exempel är den goda ekonomin - ett annat är arbetet med att rätta till kvarstående garantifel. Det är viktigt att styrelsen fortsätter verka för att sammanhållningen i föreningen stärks.

Vi vill ge en eloge till resurspersonerna, trädgårdsgruppen, husvärdarna och de medlemmar som deltar på städdagarna.

### *Nya stadgar*

Vid en extra föreningsstämma den 1 december 2014 antogs nya stadgar för föreningen. På årsmötet kommer förslaget upp till beslut en andra gång. Enligt reglerna ska stadgarna registreras hos Bolagsverket innan de kan verkställas. Enligt Bostadsrätterna har det aldrig hänt att man behöver vänta med verkställande om årsstämman har sagt ja en andra gång.

För säkerhets skull förelägger valberedningen två alternativ. A) enligt nu gällande stadgar och B) enligt de nya stadgarna. Årsmötet har att besluta om vilket alternativ som ska gälla.

### A) enligt nu gällande stadgar

Förslag på fem ordinarie ledamöter på ett år. Kandidaterna kommer att presentera sig själva

Kent M. Andersson

Solveig Almblad

Ulf Jansson

Tommy Samsioe

Den femte kandidaten kommer att presenteras på årsmötet. Christian Lindahl lämnar styrelsen, men kvarstår som resursperson. Vi har ännu inte lyckats finna en person, som kan ägna sig åt föreningens ekonomi. Den som känner sig kallad är välkommen att kontakta valberedningen!

Förslag på två suppleanter på ett år  
Peter Fladby  
Yvonne Taha

B) enligt de nya stadgarna  
Förslag till val av sju ledamöter, fyra på två år och tre på ett år  
Kent M. Andersson  
Solveig Almblad  
Ulf Jansson  
Tommy Samsioe                      på två år

handläggare av ekonomifrågor  
Peter Fladby  
Yvonne Taha                      på ett år

Förslag på val av ordförande  
Kent M. Andersson

Förslag på val av auktoriserad revisor på ett år  
Omval av Mikael Nilsson och revisorssuppleant Per Nilsson, Revisionsfirman  
Baker Tilly Stint AB.

Styrelsens ersättning  
Oförändrad ersättning på 100 000 kr att fördelas av styrelsen samt 6000 kr att fördelas till resurspersoner och andra aktiva inom föreningen.

Val av valberedning på ett år

Valberedningen den 6 maj 2015



Till föreningsstämman för BRF Gåshaga Pirar 5

## **Förslag till nya stadgar för föreningen inkl. bilaga 1**

Vid extra föreningsstämman 2014-12-01 beslöts om nya stadgar inkl. bilaga 1. Detta är nu andra gången som föreningsstämman får behandla dem. Styrelsen föreslår årsmötet att de träder i kraft med omedelbar verkan om föreningsstämman godkänner dem 2015-05-25 (andra gången).

En arbetsgrupp bestående av Kent M Andersson och Annette Svensson har arbetat fram förslaget till nya stadgar som bygger på Bostadsrätternas\*) normalstadgar vilka bl. a inkluderar förändringar i rätten att hyra ut i andra hand. De föreslagna stadgarna skiljer sig från föreningens nuvarande stadgar vad gäller språkbruk och hänvisning till lagrum. I sak är det dock ingen större skillnad. I de fall Bostadsrätternas normalstadgar inte följts är texten i förslaget understruken. Fördelen med att använda Bostadsrätternas normalstadgar är att de är framtagna av de bästa bostadsjuristerna i landet och helt avstämda med gällande lagstiftning. En annan fördel är att man vid framtida förändringar av lagstiftningen lätt kan uppdatera föreningens stadgar och detta baserat på information från Bostadsrätterna.

### **Styrelsen vill särskilt betona följande ändringar som ingår i förslaget:**

- Hantering av andrahandsuthyrning följer nu lagen, § 47.
- Suppleanter är borttagna i styrelsen som bara består av ledamöter, § 24.
- Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman, § 15.
- Den gamla paragrafen 6 om medlemskap ingår nu i § 2.
- Den gamla § 12 om förvaltning genom en vicevärd utgår. Detta är en förvaltningsåtgärd som ingår i styrelsens åligganden, § 30.
- Den gamla § 13 om avyttring m.m. ingår nu i § 28.
- Den gamla § 31 om andrahandsupplåtelse har blivit obsolet och utgår därför.
- Bostadsrättshavarens ansvar hanteras i bilaga 1, § 35.
- De gamla paragraferna - § 35 samt §§ 38-40 om avsägelse, förverkande och avyttring utgår. Dessa bestämmelser framgår av bostadsrättslagen.

### ***Förslag till beslut, att godkänna nya stadgar för BRF Gåshaga Pirar 5 inkl. bilaga 1***

Styrelsen i maj 2015

\*) Bostadsrätterna är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar i Sverige där vår förening är medlem.

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

# Förslag till STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5  
organisationsnummer 769612-3251

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

### FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

### ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5. Styrelsen har sitt säte i Lidingö, Lidingö kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### 10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut

dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas

genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårige medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande

annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

## 21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av högst sju och minst fem ledamöter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot utses för en tid av två år.

*Anm. Då denna bestämmelse tillämpas för första gången väljs fyra ledamöter för en tid av två år och övriga för en tid av ett år.*

Till ledamot kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### 25 § Konstituering

Med undantag för ordförande konstituerar styrelsen sig själv.

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer.

### 27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska

de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter och eventuellt internrevisor. Alla revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Externa revisorer får inte vara medlemmar i föreningen, men bör vara auktoriserade, godkända eller liknande.

### 34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer enligt de ansvarsregler som framgår av bilagda förteckning över Rättigheter och skyldigheter, bilaga 1. Styrelsen har rätt att vidta smärre förändringar i bilagan utan stämmans hörande.

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och installationer samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### 40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 42 § Övriga anordningar

På mark som ingår i upplåtelsen får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar och styrelsens skriftliga godkännande.

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utföra arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### 47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem



lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker

rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

#### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus.

#### 55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen har utfärdat ansvarsregler enligt bilaga 1 och ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

#### 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 2014-12-01

och

den [ange datum]

Lidingö 2015-xx-xx

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5.

.....

.....

.....

.....

.....



Bilaga 1 till BRF Gåshaga Pirar 5:s stadgar

## **Rättigheter och Skyldigheter**

### **Vem svarar för underhåll av Gåshaga Pirar 5s lägenheter?**

#### **Underhållsskyldighet enligt § 35 i bostadsrättsföreningens stadgar.**

Innebörden av bostadsrättshavarens skyldighet att hålla det inre av lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick är att han eller hon dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer mm, som föreningen enligt § 35 i stadgarna ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, d v s den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för. För tillval och extra utrustning i samband med nybyggnad (och ombyggnad) svarar medlemmen.

Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet bör detta ske i samråd med styrelsen. Jämför § 43 i stadgarna som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha fått styrelsens medgivande.

Med anledning av förfrågan om vem som har ansvaret vid rensning av avloppsledningarna vill vi informera om att ansvaret ligger hos medlemmen för de delar av ledningarna som ligger inom lägenheten d.v.s. fram till stamledningen.

Medlemmar ansvarar för att avrinning av dagvatten inte hindras från såväl inglasade balkonger, uterum som takterrasser. Det är således inte bara där lägenheterna är försedda med takterrasser som medlemmarna ska se till att dräneringen fungerar genom brunnar samt i förekommande fall genom vattenutkastare.

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

Bilagt finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen i tillämpliga delar ansvarar för. I medlems ansvar ligger också att eventuella fakturor, som lägenhetsinnehavaren ska svara för, ska sändas direkt till medlemmen och inte till föreningen.

Byggdela	Bfr:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkningar
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm, foder, utsida	X		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, insida		X	Ytbehandling
Dörrblad		X	
Låscylinder, låskistor, beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Tidningshållare		X	
Namnskylt		X	I port ansvarar Brf.
Tätninglistor		X	
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning		X	
Fuktisolerande skikt		X	
Underliggande beläggning	X		Undergolv
<b>3. Innerväggar i lägenhet</b>			
Ytskikt, t.ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		X	
Fuktisolerande skikt		X	
Underliggande beläggning	X		
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbeläggning och ytbehandling		X	
Överliggande stomme	X		
<b>5. Fönster/fönsterdörrar</b>			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar.		X	
Yttre målning	X		
Fönsterbågar		X	
Fönsterglas		X	



GÄSTGÄ PIRAR 5  
LIDINGÖ

Spanjolett inkl handtag		X	
Beslag		X	
Fönsterbänk		X	
Persienner		X	
Markiser		X	Markiser är inte tillåtna.
Tätninglister		X	
<b>6. VVS-artiklar</b>			
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, dusch, duschslangar och kranar		X	
Vattenlås, bottenventil		X	
WC-stol		X	Porslin och sits
WC-stol	X		Anordning för vattentillförsel
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Diskbänksbeslag		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Tvättmaskin		X	
<b>6. VVS fortsättning</b>			
Ventilationsfilter		X	Byte/rengöring av t.ex filter i köksfläkt och bakom radiatorer
Ventilationsdon	X		Från och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat		X	
Kall- och varmvattenledning	X		Medlem svarar för målning
Handdukstork		X	Del av vattenburet rörsystem
<b>7. Rensning</b>			
Avloppsledningar		X	Ej för stamledning
Golvbrunn och sil		X	
Vattenlås		X	
<b>8. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		X	
Kyl-, sval- och frysskåp		X	
Spis		X	

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

Mikrovågsugn		X	
Köksfläkt inkl filter		X	
<b>9. Förråd m.m</b>			
Källar- och vindsförråd/fristående förråd som tillhör lägenhet		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, vägg, tak, dörr, inredning m.m
Avskiljande nätvägg förråd	X		
Gemensamma soputrymmen	X		
<b>10. Övrigt</b>			
Inredningssnickerier		X	
Badrumsskåp		X	
Hatthylla		X	
Glober till köks-, badrums-, och toalettbelysning		X	
Innerdörrar		X	
Invändiga trappor i lägenhet		X	
Trösklar, socklar, foder o lister		X	
Torkställning		X	
Gardinstänger		X	
Beslag		X	
<b>11. Elartiklar</b>			
Strömbrytare		X	Särskild behörighet krävs för elarbeten.
Eluttag		X	
Armatyr		X	
Brandvarnare		X	
Termostat för golvvärme		X	
Handdukstork El		X	
<b>12. Inglasade balkonger och uterum samt takterrasser.</b>			
Balkonggolv/trall		X	Balkonggolv bör ej målas
Betonggolv/betongplattor	X		Medlem om egna plattor
<b>12. Fortsättning</b>			
Vädringsställning och beslag		X	
Snöröjning		X	Anmälningsskyldighet vid isbildning, ex istappar.
Balkongglas, skjutdörrar, innerväggar		X	



GÅSHAGA PIRAR 5  
LIDINGÖ

Avrinning av dagvatten		X	

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

# 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.







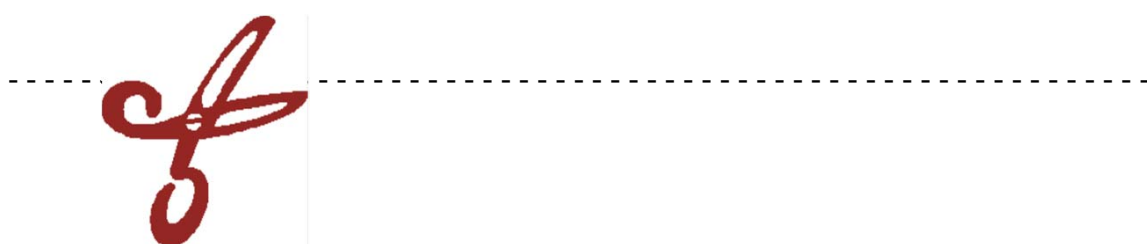


# Fullmakt för ombud

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