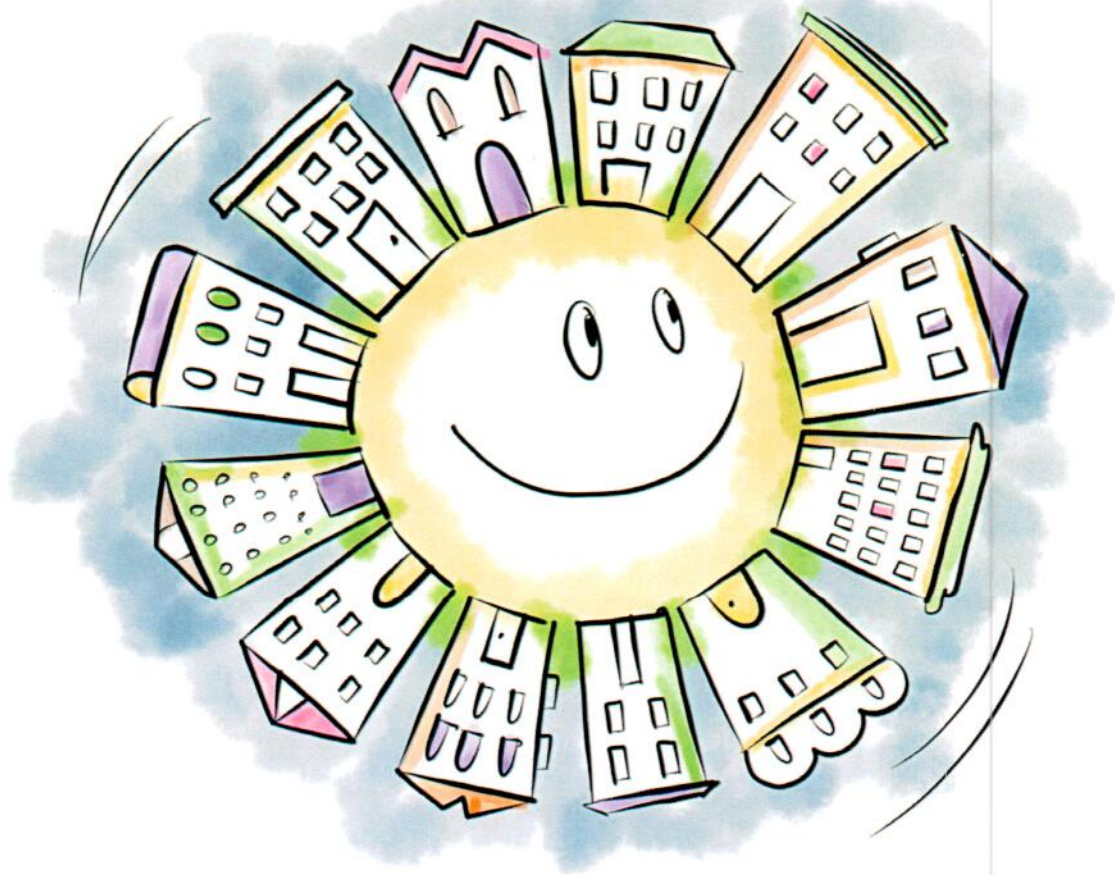


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Gåshaga Pirar 5



Förvaltningsberättelse	3
Information om verksamheten	3
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Tillgångar	10
Eget kapital och skulder	11
Tilläggsupplysningar	12
Noter	13
Underskrifter	19

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring likvida medel".

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna har varit oförändrade i många år och planeras vara oförändrade det närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Stapelbädden GA:1, Lidingö kommun. Dessutom är föreningen medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Styrelsen

Kent M. Andersson	ordförande
Tommy Samsioe	vice ordförande
Solveig Almblad	sekreterare, ledamot
Thomas Lindman	kassör, ledamot
Ingvar Carlsson	ledamot
Ulf Jansson	ledamot
Yvonne Taha	ledamot

Styrelsen har under 2017 avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson
Per Nilsson

ordinarie, extern
suppleant, extern

Baker Tilly Stint AB
Baker Tilly Stint AB

Valberedning

I valberedningen ingår:
Anna Lindman, sammankallande
Elisabeth Celsing
Kicki Winnerstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017.
Extra föreningsstämma hölls den 24 augusti 2017.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Cisternen 2
Förvärv: 2005
Säte: Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret där ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 – 2007 och består av fem flerbostadshus och värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 792 m², varav 7 592 m² utgör lägenhetsyta och 1 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

20 st à 2 rok

33 st à 3 rok

18 st à 4 rok

2 st. större än 5 rok

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Hissavtal
Hissinspektioner
El (kraft)
El (nät)
Städning
Sophämtning
Sophämtning, hushållssopor
Vatten
Försäkring
Nyckelsystem
Fjärrvärme
Jourmontör
Markskötsel
Kabel-TV
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni
Garageport

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
NKG, Trygg Fastighet AB
Kone AB
Inspecta AB
Mälarenergi AB
Ellevio AB
Förenade Service AB
Ragn-Sells AB
Lidingö Stad
Lidingö Stad
Brandkontoret AB
Lidingö Lås & Larm AB
Fortum Värme AB
Securitas Sverige AB
Två Smålänningar AB
ComHem AB
Telia Sonera AB
Una Portar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ekonomisk förvaltare har skett vid halvårsskiftet 2017, från SBC (tidigare ÖBF) till Storholmen Förvaltning AB.
- Inspektion av vattenläckage i lägenheter och på balkonger har skett.
- Advokaten Roine Sievo har biträtt föreningen vid talrika diskussioner inför övertagandet av fastigheten (10 års garanti). Någon slutlig efterbesiktning har ännu inte skett.
- Sex nyhetsbrev, med information till medlemmarna, har sänts ut.
- Vår- och höststädning har ägt rum.
- Två after work har genomförts.
- Garaget har våtsopats.
- En ändring av föreningens stadgar har skett beträffande paragraferna 16, 18, 30 och 34.
- Ett "SMS-system" har införts inom föreningen.
- Miljöboxar har installerats i soprummen.
- Många ventilationsfilter till elementen ha bytts.
- Telia har uppgraderat tekniken för TV, telefoni och bredband genom att byta ut switchar och routrar.
- Totalt 21 st. pilar har hamlats.
- Uppdatering av underhållsplanen från 2009 pågår.
- GDPR-analys pågår.
- Förhandling med Brf GP 4 gällande gemensamhetsanläggningen Cisternen GA:1 har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

- Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108 st.
- Tillkommande medlemmar: 4 st.
- Avgående medlemmar: 3 st.
- Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st.

lek nu

	2017	2016
Förändring likvida medel		
Likvida medel vid årets början	3 083 653	2 577 831
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 180 615	6 254 680
Finansiella intäkter	119	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	75 912
	6 180 734	6 330 592
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 478 958	3 360 962
Finansiella kostnader	769 980	1 092 171
Ökning av kortfristiga fordringar	304 007	101 637
Minskning av kortfristiga skulder	62 193	0
Minskning av långfristiga skulder	361 440	1 270 000
	4 976 578	5 824 770
Likvida medel vid årets slut	4 287 809	3 083 653
Årets förändring av likvida medel	1 204 156	505 822

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	692	692	692	692	692
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 743	8 794	8 961	9 093	9 129
Elkostnad/m2 totalyta	13	15	17	16	18
Värmekostnad/m2 totalyta	102	104	113	118	128
Vattenkostnad/m2 totalyta	12	14	15	17	15
Kapitalkostnader/m2 totalyta	85	124	218	314	327
Soliditet (%)	79	79	79	79	79
Resultat efter finans. poster (tkr)	-109	-240	-393	-1 845	147
Nettoomsättning (tkr)	6 168	6 246	5 853	5 859	5 839

d

Förändringar eget kapital					
	Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	260 675 000	2 523 031	-3 211 418	-239 618	259 746 995
Avsättning yttre fond		227 760	-227 760		0
Disposition av föregående års resultat:		-163 720	-75 898	239 618	0
Årets resultat:				-109 369	-109 369
Belopp vid årets utgång	260 675 000	2 587 071	-3 515 076	-109 369	259 637 626

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 287 316
reservering till fond för yttre underhåll	-227 760
årets resultat	-109 369
	-3 624 445

disponeras så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll	172 526
i ny räkning överföres	-3 796 971
	-3 624 445

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 167 907	6 246 432
Övriga rörelseintäkter	3	12 708	8 248
Summa rörelseintäkter		6 180 615	6 254 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 688 351	-2 830 083
Övriga externa kostnader	5	-654 948	-409 098
Personalkostnader	6	-135 659	-121 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 041 165	-2 041 165
Summa rörelsekostnader		-5 520 123	-5 402 127
Rörelseresultat		660 492	852 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 980	-1 092 171
Summa finansiella poster		-769 861	-1 092 171
Resultat efter finansiella poster		-109 369	-239 618
Årets resultat		-109 369	-239 618

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	322 565 905	324 607 070
Summa materiella anläggningstillgångar		322 565 905	324 607 070
Summa anläggningstillgångar		322 565 905	324 607 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 289	50 048
Övriga fordringar	9	465 080	1 460 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 069	168 868
Summa kortfristiga fordringar		566 438	1 679 099
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 287 809	1 666 985
Summa kassa och bank		4 287 809	1 666 985
Summa omsättningstillgångar		4 854 247	3 346 084
SUMMA TILLGÅNGAR		327 420 152	327 953 154

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		260 675 000	260 675 000
Fond för yttre underhåll		2 587 071	2 523 031
Summa bundet eget kapital		263 262 071	263 198 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 515 076	-3 211 418
Årets resultat		-109 369	-239 618
Summa fritt eget kapital		-3 624 445	-3 451 036
Summa eget kapital		259 637 626	259 746 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	65 835 000	66 225 000
Övriga skulder		28 560	0
Summa långfristiga skulder		65 863 560	66 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	540 000	540 000
Leverantörsskulder		261 955	332 323
Skatteskulder		162 483	125 735
Övriga skulder		33 822	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	920 706	783 101
Summa kortfristiga skulder		1 918 966	1 981 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 420 152	327 953 154

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

- Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
- Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
- Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
- Intäkternas och kostnadernas storlek 2017 jämfört med 2016 i noterna nedan kan i vissa fall vara missvisande pga att de har förts på olika konton av förvaltarna. Totalsummeringen i noten är dock korrekt.
- Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat uppges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
- Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.
- Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar:

Byggnader 133 år

Noter

NOT 2	Nettoomsättning		
		2017	2016
Årsavgifter		5 254 989	5 254 990
Hysesbortall		0	-16 000
Hyror lokaler		15 600	13 800
Hyror Garage		600 550	609 375
Hyror Förråd		0	3 600
Kabel-TV intäkter		286 452	264 552
Gemensamhetslokal		3 733	42 667
Överlåtelse/pantsättning		2 178	15 844
Gästlägenhet		4 400	57 600
Öresavrundning		5	4
		6 167 907	6 246 432

NOT 3	Övriga rörelseintäkter		
		2017	2016
Övriga intäkter		12 708	8 248
		12 708	8 248

NOT 4	Driftskostnader		
		2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad		69 047	84 554
Fastighetsskötsel beställning		8 531	2 329
Fastighetsskötsel gård entreprenad		146 457	169 414
Fastighetsskötsel gård beställning		27 500	15 444
Snöröjning sandning		21 187	18 613
Städning entreprenad		51 870	102 118
Hissbesiktning		6 300	6 198
Myndighetstillsyn		0	5 029
Gemensamma utrymmen		0	130
Gård		0	2 293
Serviceavtal		95 526	76 945
Förbrukningsmaterial		3 954	85 973
Brandskydd		0	1 360
Bevakning,jour, utryckning		12 300	0
		442 672	570 400

Reparationer

Fastighetsförbättringar	0	3 568
Tvättstuga	2 557	1 006
Entré/trapphus	3 755	262
Lås	11 295	290
Installationer	0	80 857
Värmeanläggning/VA-system	7 619	128 793
Elinstallationer	2 771	17 044
Hiss	17 639	7 868
Mark/gård/utemiljö	3 997	3 147
Garage/parkering	5 299	10 751
Vatten	54 177	3 988
Övrigt	15 321	1 445
	124 430	259 019

Periodiskt underhåll

Byggnad/VA	171 375	111 957
Mark/gård/utemiljö	1 151	51 763
	172 526	163 720

Taxebundna kostnader

El	116 226	133 082
Värme	899 163	915 334
Vatten	106 729	123 292
Sophämtning/renhållning	147 246	128 017
	1 269 364	1 299 725

Övriga driftskostnader

Försäkring	92 534	84 800
Samfällighetsavgift	87 300	69 840
Kabel-TV	417 444	302 176
	597 278	456 817

Fastighetsskatt/kommunal avgift	82 081	80 402
---------------------------------	---------------	---------------

Totalt driftkostnader	2 688 351	2 830 083
------------------------------	------------------	------------------

NOT 5**Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	10 339	6 912
Juridiska konsultationer	179 375	90 000
Inkassering avgift/hyra	3 560	0
Revisionsarvode extern revisor	35 875	35 812
Föreningskostnader	22 064	469
Styrelseomkostnader	0	763
Fritids- och trivselkostnader	1 300	6 638
Förvaltningsarvode	135 919	97 840
Arvode uppdrag/utredningar	22 018	11 790
Korttidsinventarier	0	28 564
Konsultarvode	39 230	66 012
Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 340	6 340
Övriga driftskostnader	8 333	57 958
Konsultarvoden Skanska projekt	190 595	0
	654 948	409 098

NOT 6**Personalkostnader**

	2017	2016
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	115 000	100 000
Sociala kostnader	20 659	21 781
	135 659	121 781

NOT 7**Avskrivningar**

	2017	2016
Byggnad	2 041 165	2 041 165
	2 041 165	2 041 165

NOT 8	Byggnader och mark	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	271 475 000	271 475 000
Mark	63 000 000	63 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 475 000	334 475 000
Ingående avskrivningar	-9 867 930	-7 826 765
Årets avskrivningar	-2 041 165	-2 041 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 909 095	-9 867 930
Utgående redovisat värde	322 565 905	324 607 070
Taxeringsvärden byggnader	119 412 000	119 412 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	184 412 000	184 412 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	3 412 000	3 412 000
	184 412 000	184 412 000

NOT 9	Övriga fordringar	
	2017	2016
Skattekonto	80 507	107
Klientmedel hos SBC	0	1 416 668
Fordringar Skanska (avser 2017)	384 573	43 408
	465 080	1 460 183

NOT 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2017	2016
Kabel-TV	8 756	30 936
Försäkring	53 477	55 958
Förvaltningsarvode	0	32 551
Fastighetsskötsel	5 784	5 663
Samfällighetsavgift	0	17 460
Förutbetald medlemsavgift	6 340	6 340
Upplupen intäkt gästlgh 2+5 nätter	0	2 800
Serviceavtal Securitas	0	11 820
Serviceavtal portar	5 712	5 340
	80 069	168 868

NOT 11	Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31	
Nordea 685			0	13 000 000	
Nordea 39788667988	1,35	2020-02-27	16 035 000	16 035 000	
Nordea 39788678645	1,05	2018-05-16	13 000 000	13 000 000	
Nordea 524			0	11 730 000	
SEB 33597959 (rörlig enl. Stibor)	0,38	2018-05-28	13 000 000	13 000 000	
SEB 41037326 (rörlig enl. Stibor)	0,38	2018-04-28	11 340 000	0	
SEB 41523611 (rörlig enl. Stibor)	0,37	2018-09-28	13 000 000	0	
Kortfristig del av långfristig skuld			-540 000	-540 000	
			65 835 000	66 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 525 000 kr.

NOT 12	Ställda säkerheter	
	2017	2016
Fastighetsinteckning	73 900 000	73 900 000
	73 900 000	73 900 000
BRF Gåshaga Pirar 5 Org.nr 769612-3251		17

lx mw

NOT 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2017	2016
El	0	20 232
Värme	147 168	135 686
Extern revisor	36 000	36 000
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 710
Ränta	157 670	41 521
Förutbetalda avgifter och hyror	559 243	483 952
Juridiskt konsultarvode	20 625	0
	920 706	783 101

NOT 14 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

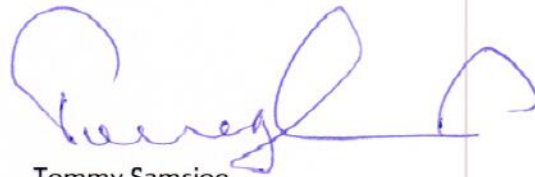
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

LEH MW

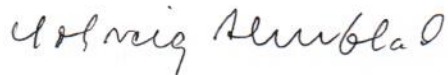
Lidingö, 2018-04-05



Kent M. Andersson
Ordförande



Tommy Samsioe
Vice Ordförande



Solveig Almblad
Sekreterare




Thomas Lindman
Kassör



Ingvar Carlsson
Ledamot



Ulf Jansson
Ledamot



Yvonne Taha
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Mikael Nilsson
Extern revisor