

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



## BRF GÅSHAGA PIRAR 5

Org. nr. 769612-3251



Kallelse stämma 20120530

## Kallelse föreningsstämma Brf Gåshaga Pirar 5.

**Tid** 2012-05-30 kl 19.00

**Plats** Futuraskolans matsal, Vårdshusvägen 5, Gåshaga

### 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 och tillika rösträknare
- § 6. Frågan om kallelsen till stämman behörigen skett
- § 7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9. Föredragning av revisionsberättelserna
- § 10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
- § 11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13. Eventuellt beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- § 14. Fråga om arvoden
- § 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16. Val av revisor, revisorsuppleant och förtroendevald revisor
- § 17. Val av valberedning
- § 18. Övriga frågor
  - Motion
- § 19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns utrymme för övrig information och frågor.

Jan Schönborg, föreningens tekniska konsult, kommer att informera om bla fasaderna.

Utnyttja möjligheten att ställa frågor till honom.

Varmt välkomna!

Lidingö 2012-05-08

Styrelsen

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

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 9
- resultaträkningar	10
- balansräkningar	11 - 12
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- kassaflödesanalys	13
- tilläggsupplysningar	14
- upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
- underskrifter	19
- revisionsberättelser	20 - 23
- årsredovisningen i bilder	24 - 27
- motion från Jan Sennerup	28
- styrelsens yttrande över motion från Jan Sennerup	29
- valberedningens förslag	30 - 31
- fullmakt	32

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 19 maj 2011

**Ordinarie:**

Olle Hultgren	Ordförande
Ulf Nilsson	Vice ordförande
Anna Bouveng	Ledamot
Christian Lindahl	Ledamot

**Suppleanter:**

Kristian Rutgersson
Tomas Holknekt

Anna Bouveng avgick i samband med flytt den 28 februari 2011.

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011

**Ordinarie:**

Olle Hultgren	Ordförande
Ulf Nilsson	Vice ordförande
Margareta Danielsson	Sekreterare
Christian Lindahl	Kassör

**Suppleanter:**

Kristian Rutgersson
---------------------

Olle Hultgren avgick i samband med flytt 1 december 2011, Ulf Nilsson ersätter Olle Hultgren som ordförande och Christian Lindahl ersätter Ulf Nilsson som vice ordförande.

#### 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  
Cathrine Bissmarck  
Lisa Ahlbrandt

**Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2011.

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

Under året har 6 (f.å 11) bostadsrätter överlåts. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 111 (f.å 114). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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

**Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning:              Cisternen 2, Lidingö kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

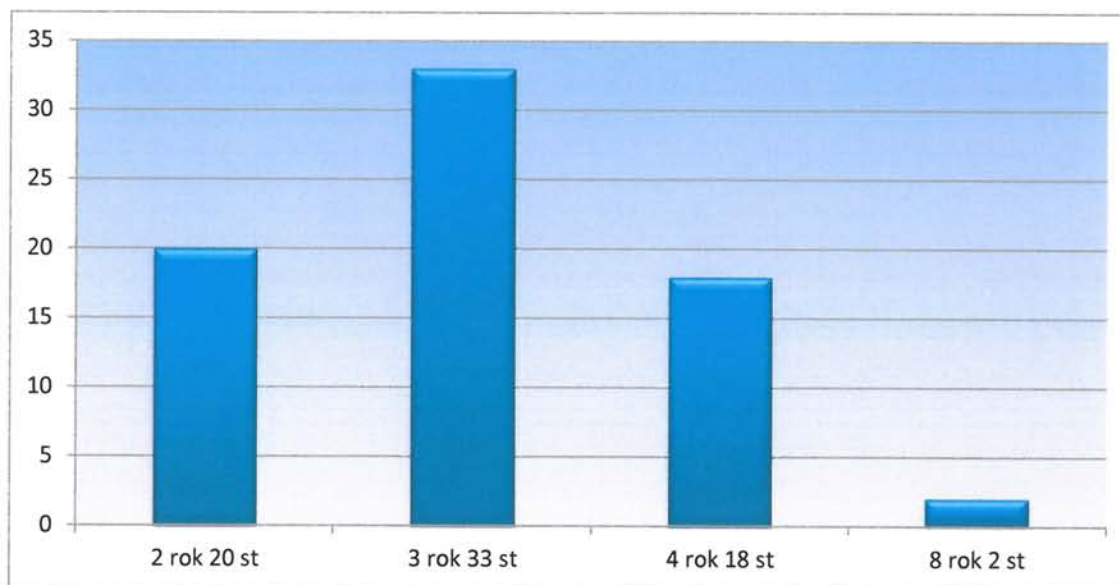
På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 73 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 592 kvm.





## Lägenhetsfördelning

---



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

## Förvaltning

---

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

## Avtal med leverantörer

---

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

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

#### **Entreprenaden**

Styrelsens högsta prioritet är att se till att Skanska fullgör sina garantiåtaganden enligt entreprenadkontraktet på ett fackmannamässigt sätt och enligt gällande regelverk. Under 2011 har Skanska bl.a. åtgärdat fel vid monteringen av plåtdetaljer. Några åtgärder har Skanska fått göra om. Styrelsen följer noga upp rättelserna av fel, bl.a. genom en egen teknisk konsult och regelbundna avstämningsmöten med Skanska, där åtgärderna dokumenteras.

#### **Utredning om nedskrivning år 2010**

I årsredovisningen för 2010 skrev styrelsen ned tillgångar med sammanlagt 710 547 kr. Anledningen var att styrelsen funnit den tidigare styrelsens årsredovisning för 2009 missvisande. Styrelsen ansåg det felaktigt att i årsredovisningen för 2009 ha aktiverat kostnader för garantibesiktningar genom att ta upp dem som byggnad. Dessutom kunde osäkra fordringar inte tas upp som tillgång. Styrelsen åtog sig att efter stämman 2011 utreda frågan om eventuella fordringar.

Vid utredningen om årsredovisningen och bokföringen för 2009 har framkommit att de aktuella poster som legat till grund för årsredovisningen för 2009 inte kunde hänföras till några verifierade garantibesiktningkostnader eller fordringar. På grund av de oriktiga uppgifterna i bokföringen kunde föreningens resultat och ställning inte bedömas. Utredningen har bekräftat att styrelsens nedskrivning i årsredovisningen för 2010 var nödvändig. Det är således inte fråga om att föreningens faktiska tillgångar har minskat i värde 2010 utan enbart om en korrigerig för att ge en rättvisande bild av tidigare omkostnader.

#### **Ersättning från Skanska för efterbesiktningkostnader**

Styrelsen har i enlighet med åtagandet vid stämman 2011 utrett föreningens fordringar på Skanska. Styrelsen har stämt av med Skanska att Skanska ska ersätta föreningen för upplupna efterbesiktningkostnader fram till utgången av 2011 med 166 766 kr. Av dessa belöper 69 276 kr på år 2009.

#### **Bredband, digital-TV och bredbandstelefontjänster**

Avtal har slutits med ComHem och Telia. Samtliga lägenheter och föreningslokalen är anslutna till tjänsterna.

#### **Comhems distributionsavtal**

Avtalstid: 2011-09-01 - 2014-08-31

Comhem distribuerar sitt analoga grundutbud.

#### **Telias avtal för gruppanslutning av digital-TV, bredband och bredbandstelefontjänster**

Avtalstid: 2011-11-01 - 2014-10-31

Telia distribuerar digital-TV grundutbud stor, 46 kanaler, bredband 50/8 – 100/10 Mbits/s och bredbandstelefontjänster.



## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

### Mark- och trädgårdsskötsel

Avtal har tecknats med Stockholm Trädgårdstjänst att utföra mark- och trädgårdsskötsel 6 timmar per vecka under säsongen vid 26 tillfällen. Föreningen har alltid möjlighet att styra om vad som skall prioriteras från gång till gång.

### Entreprenaden

En flerårig undersökning av fasadernas långsiktiga skydd mot fuktinträningar pågår. Undersökningen beräknas vara avslutad i slutet av 2012.

### Anställda

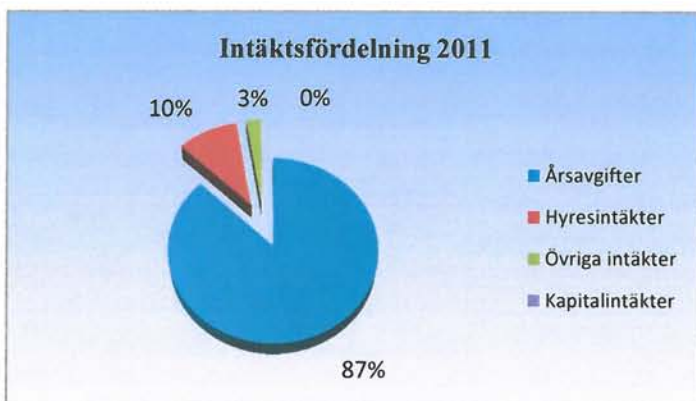
Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

Årets resultat är ca 380 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta framför allt tack vare en lägre kostnad för uppvärmning och räntor.

### Fördelning intäkter och kostnader



#### Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	692 kr
Hyresintäkter	81 kr
Övriga intäkter	20 kr
Kapitalintäkter	0 kr
<b>Summa</b>	<b>793 kr</b>

#### Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	53 kr
Reparation/underhåll	12 kr
Taxebundna kostnader	171 kr
Övriga driftkostnader	23 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	54 kr
Personalkostnader	13 kr
Avskrivning	69 kr
Kapitalkostnader	352 kr
<b>Summa</b>	<b>746 kr</b>



*Handwritten signatures and initials:*  
Brid  
C  
MD



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

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

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-118 086
årets vinst	489 551
	<u>371 465</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	228 000
i ny räkning överföres	143 465
	<u>371 465</u>

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 868 192	5 827 066
Övriga rörelseintäkter	2	153 009	91 221
		<b>6 021 201</b>	<b>5 918 287</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-403 052	-417 449
Reparationer	4	-90 606	-110 517
Underhåll	5	0	-100 283
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 294 712	-1 564 911
Övriga driftkostnader	7	-174 792	-179 662
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-412 121	-1 378 000
Personalkostnader	9	-97 880	-107 458
		<b>-2 473 163</b>	<b>-3 858 280</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>3 548 038</b>	<b>2 060 007</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-525 416	-446 617
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 022 622</b>	<b>1 613 390</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		1 298	645
Räntekostnader		-2 668 780	-2 433 269
Räntesubventioner	10	132 568	231 996
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>487 708</b>	<b>-587 238</b>
Skatter		1 843	0
<b>Årets resultat</b>		<b>489 551</b>	<b>-587 238</b>



B. H

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	332 652 700	333 158 900
Maskiner, inventarier och installationer	12	29 952	49 168
		<b>332 682 652</b>	<b>333 208 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>332 682 652</b>	<b>333 208 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 000	60 813
Övriga kortfristiga fordringar		532	1 532
Skattefordringar		43	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	146 190	112 963
		<b>159 765</b>	<b>175 310</b>
Kassa och bank	17	118 938	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>278 702</b>	<b>175 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 961 354</b>	<b>333 383 378</b>

  
Rikl

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		260 675 000	260 675 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		912 000	684 000
		<b>261 587 000</b>	<b>261 359 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-118 086	697 153
Årets resultat		489 551	-587 238
		<b>371 465</b>	<b>109 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>261 958 465</b>	<b>261 468 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 2 900 tkr)	17	0	606 027
Skulder till kreditinstitut	15	69 575 000	69 845 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 575 000</b>	<b>70 451 027</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		270 000	270 000
Leverantörsskulder		353 538	254 725
Skatteskulder		500	0
Övriga kortfristiga skulder		201 809	200 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		233 173	255 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	368 869	482 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 427 889</b>	<b>1 463 436</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>332 961 354</b>	<b>333 383 378</b>

### Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

73 900 000

73 900 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga





## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		487 708	-587 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		525 416	1 157 164
Betald skatt		1 843	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 014 967</b>	<b>569 926</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 545	-37 336
Förändring av kortfristiga skulder		-35 547	-146 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>994 965</b>	<b>386 198</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-270 000	-210 000
Förändring checkräkningskredit		-606 027	-179 973
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-876 027</b>	<b>-389 973</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>118 938</b>	<b>-3 775</b>
Likvida medel vid årets början		0	3 775
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>118 938</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier	20% (20%)
Byggnadsinventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	5 254 992	5 254 992
	Hysesintäkter lokaler	15 000	14 500
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	598 200	557 574
		<b>5 868 192</b>	<b>5 827 066</b>

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

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Gemensamhetslokal	15 700	18 300
	Överlåtelse- & pantavgifter	17 258	12 108
	Övriga intäkter	120 051	60 813
		<b>153 009</b>	<b>91 221</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	112 894	104 335
	Städ	53 252	12 000
	Hisservice	73 830	62 913
	Marskötsel	111 969	86 428
	Snöröjning/Halkbekämpning	41 790	130 818
	Förbrukningsmaterial	9 317	20 955
		<b>403 052</b>	<b>417 449</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Reparation byggnader	8 866	27 991
	Reparation hiss	4 600	0
	Reparation tvättstuga	3 971	2 313
	Reparation installationer	73 169	78 400
	Reparation värmeinstallationer	0	1 088
	Försäkringsskador	0	725
		<b>90 606</b>	<b>110 517</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Underhåll installationer	0	100 283
		<b>0</b>	<b>100 283</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	El	179 902	214 887
	Fjärrvärme	889 601	1 110 426
	Vatten	113 238	128 022
	Sophämtning	111 971	111 576
		<b>1 294 712</b>	<b>1 564 911</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsförsäkringar	50 457	50 259
	Samfällighetsförening	68 532	68 532
	Tv	55 803	60 871
		<b>174 792</b>	<b>179 662</b>

  
Pitt

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

<b>Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Lokalhyra	2 000	0
Leasing/hyror	700	805
Förbrukningsinventarier	1 237	21 574
Telekommunikation	3 496	4 620
Konstaterade förluster	0	168 131
Befarade förluster		
Skanska Nya Hem AB	0	-151 256
Brf Gåshaga Pirar 4	0	-16 875
Revisionsarvode	30 575	31 063
Arvode ekonomisk förvaltning	84 375	83 884
Medlemsavgift organisationer	6 030	6 030
Advokatkostnader	88 802	202 908
Övriga externa tjänster	175 601	943 986
Övriga omkostnader	19 305	83 130
	<b>412 121</b>	<b>1 378 000</b>

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Arvoden till styrelsen	74 001	86 500
Arbetsgivaravgifter	22 936	20 419
Övriga personalkostnader	943	539
	<b>97 880</b>	<b>107 458</b>
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

**Not 10 Räntesubventioner**

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





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

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	271 475 000	271 951 056
Nedskrivning av anskaffningsvärde	0	-476 056
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>271 475 000</b>	<b>271 475 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 316 100	-888 700
Årets avskrivningar	-506 200	-427 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 822 300</b>	<b>-1 316 100</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>332 652 700</b>	<b>333 158 900</b>
Taxeringsvärden byggnader	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	<b>143 000 000</b>	<b>143 000 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	96 085	96 085
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 085</b>	<b>96 085</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-46 917	-27 700
Årets avskrivningar enligt plan	-19 216	-19 217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 133</b>	<b>-46 917</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>29 952</b>	<b>49 168</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tv	8 415	15 823
Försäkring	42 872	41 883
Förvaltningsarvode	21 406	0
Fastighetsskötsel	5 161	9 769
Samfällighetsavgift	17 133	17 133
Övriga upplupna intäkter	35 000	0
Upplupet räntebidrag	16 203	28 355
	<b>146 190</b>	<b>112 963</b>



**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	684 000	228 000 *	912 000
Balanserat resultat	697 153	-815 238	-118 086
Resultat föregående år	-587 238	587 238	0
Årets resultat	0	489 551	489 551
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		228 000	
		<b>228 000</b>	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			2011	2010
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Swedbank AB	4,78%	2015-06-01	13 000 000	13 000 000
Swedbank AB	2,79%	2012-09-25	13 000 000	13 000 000
Swedbank AB	4,72%	2012-06-01	13 000 000	13 000 000
Swedbank AB		Löst juni 2011	0	13 000 000
* SEB	2,90%	2012-02-28	17 845 000	18 115 000
SEB	3,50%	tre månaders ränta	13 000 000	0
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
			<b>69 575 000</b>	<b>69 845 000</b>

\* Vid omsättning 2012-02-28 placerades lånet till 3,50% ränta med omsättning 2015-02-28.

Årets amortering uppgår till 270 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 270 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 68 495 tkr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011	2010
Räntekostnader	152 849	185 708
Styrelsearvode	36 500	36 500
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	11 468	11 468
Snöröjning/Halkbekämpning	0	37 500
Revisionsarvode	28 000	25 000
Fjärrvärme	114 484	150 757
El	19 652	36 052
Övrigt	5 916	0
	<b>368 869</b>	<b>482 985</b>

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

<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	118 938	0
Checkräkningskredit (kredit limit 2 900 000 kr)	0	-606 027
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	2 701 639	2 396 129
Under perioden erhållen ränta	1 298	645

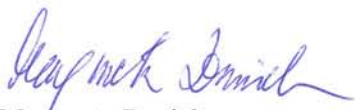
Lidingö den 16 april 2012



Ulf Nilsson  
Ordförande



Christian Lindahl  
Vice ordförande



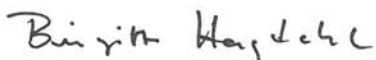
Margareta Danielsson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2012



Per-Göran Mattis  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2012.



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 2011.

### 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 2011 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 2011.

### **Styrelsens ansvar**

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den 25 april 2012



Per Göran Mattis  
Auktoriserad revisor

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

### **Förtroendevalda revisorns revisionsberättelse för år 2011**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 för år 2011. Granskningen har utförts enligt god revisions sed 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. Därvid har jag även granskat underlaget för styrelsens nedskrivningar i årsredovisningen för år 2010, d.v.s. tillämpliga delar av årsredovisning och bokföring för år 2008 och 2009. En granskningsrapport om detta har jag överlämnat till styrelsen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Lidingö den 25 april 2012

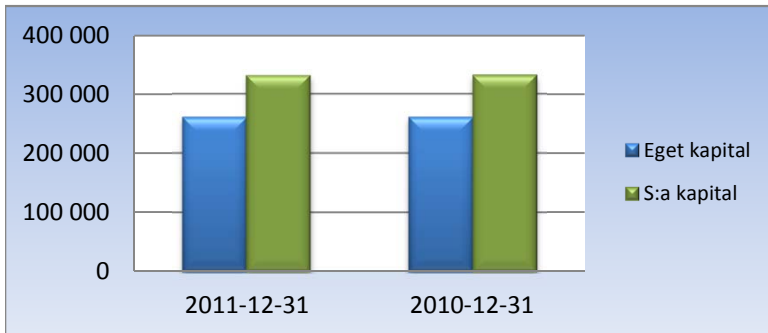


Birgitta Hagdahl

Av föreningsstämman förtroendevald revisor

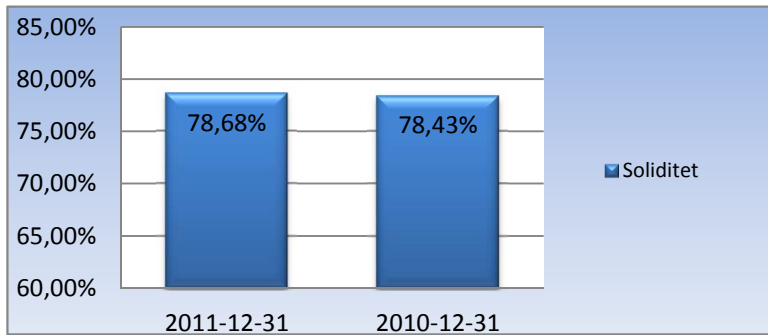
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

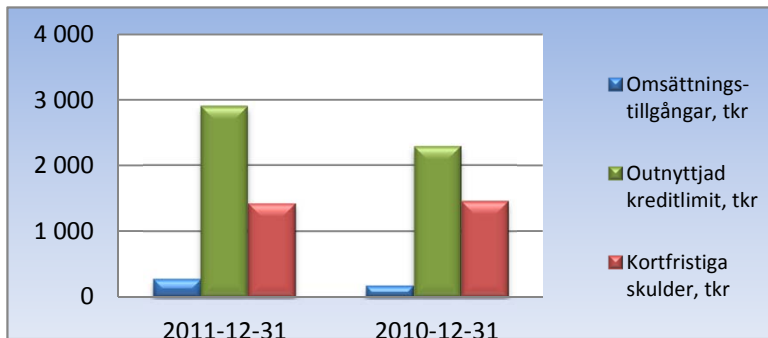


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

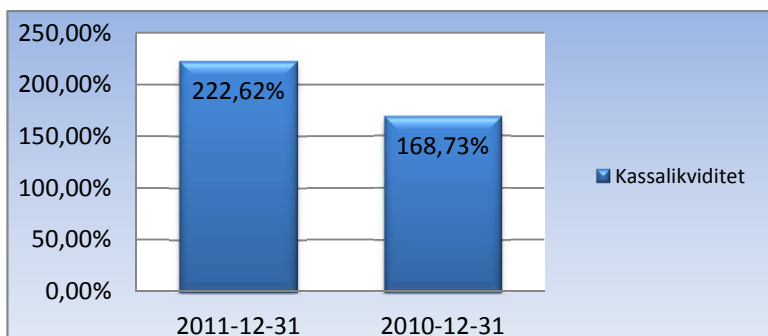


### Kassalikviditet



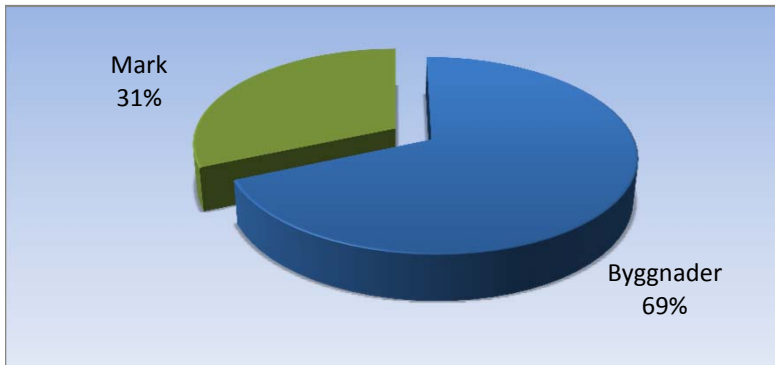
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

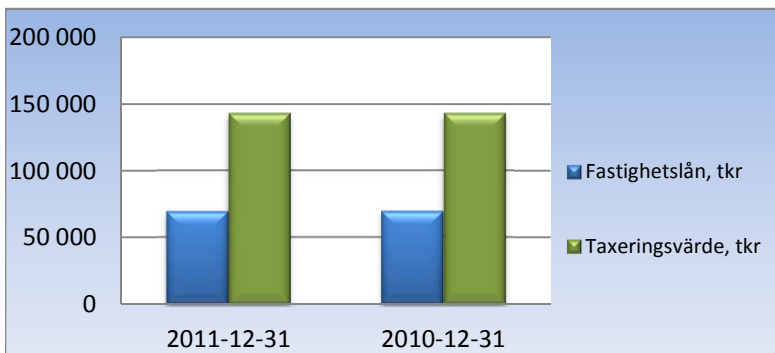
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

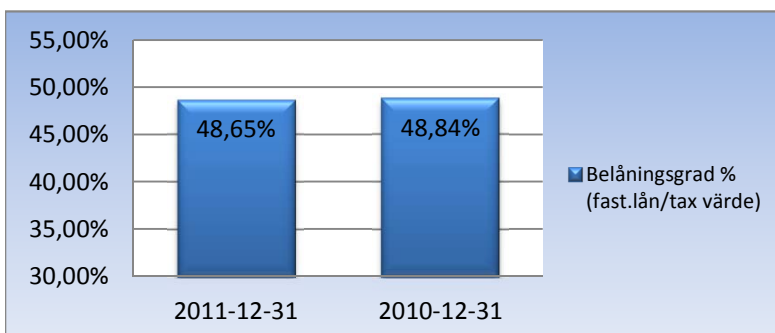
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad



#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj



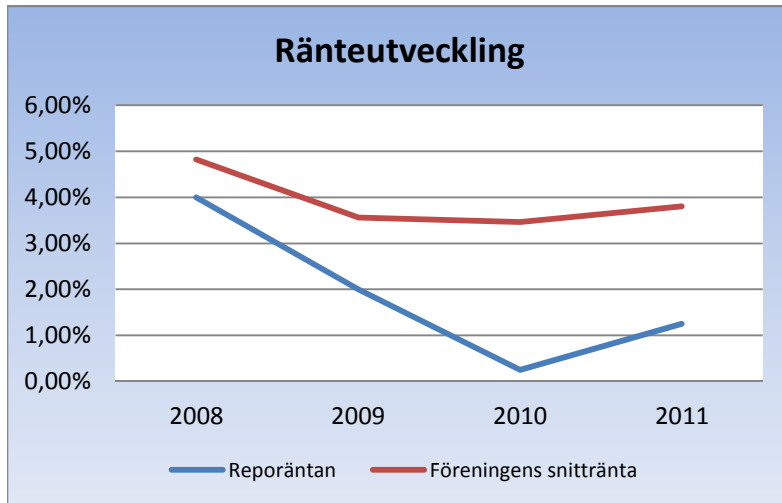
#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.



## Årsredovisningen i bilder

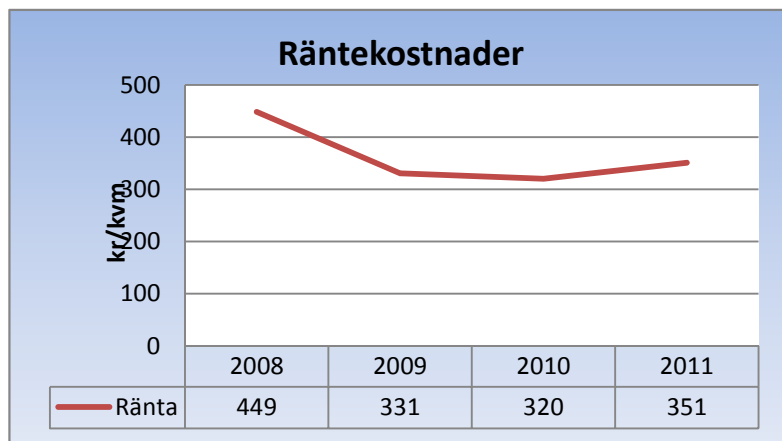
### Ränteutveckling



#### Kommentar

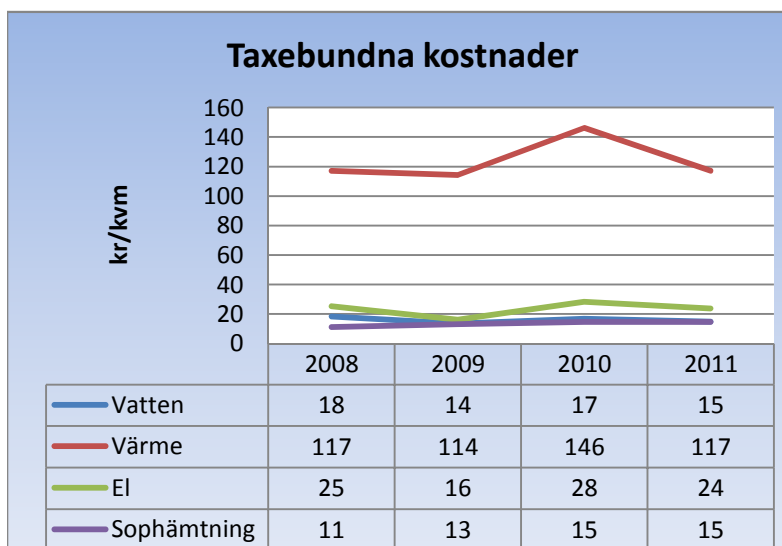
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Inga

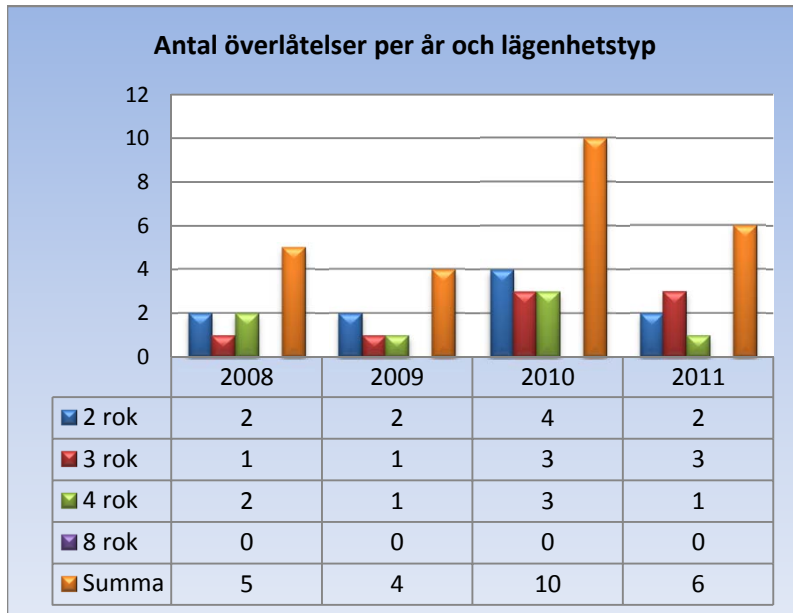


#### Kommentar

Inga

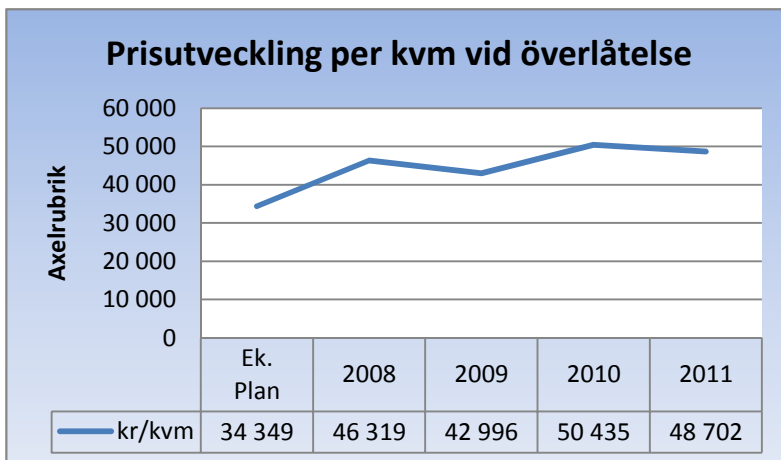
## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



**Kommentar**

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.



**Kommentar**

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Till:

Styrelsen i Brf Gåshaga Pirar 5

Från:

Jan Sennerup

Norra Hamnpromenaden 9

### Motion avseende förslag till ändrade mandatperioder

I en kapitalförvaltande verksamhet som en bostadsrättsförening är kontinuitet i styrelsearbetet väsentligt. Det är då olyckligt om hela styrelsen kan nyväljas varje år. En mandatperiod om två år samt en bestämmelse om att högst hälften av styrelsemedlemmarna kan ersättas vid varje årsstämma skulle säkerställa denna kontinuitet till gagn för långsiktigheten i bostadsrättsföreningens förvaltning.

För att ytterligare stärka denna kontinuitet bör ovanstående kompletteras med en bestämmelse om att ordförande samt kassör inte båda kan ersättas vid samma årsmöte.



Jan Sennerup, lägenhet 1103



## **Styrelsens yttrande över Jan Sennerups, lgh 1103, Motion avseende förslag till ändrade mandatperioder**

Styrelsen delar Jans uppfattning att kontinuitet är väsentlig i styrelsen. Den är inte minst viktig för ett smidigt samarbete med föreningens olika avtalsparter.

Kontinuitet uppnås bäst genom goda relationer mellan styrelse och medlemmar samt gott samarbete inom styrelsen. Medlemmarnas engagemang i olika arbetsgrupper har också stor betydelse. Då finns incitament för ledamöterna att åta sig styrelseuppdraget för mer än ett år.

Det är viktigt att komma ihåg att bostadsrättsföreningars styrelseledamöter är lekmän som lägger ned sin privata tid på styrelsearbetet. Idealet är att ledamöter stannar hela mandatperioden, men ledamöter flyttar, ändrar sin livssituation etc. Det har visat sig svårt att binda medlemmar för styrelseuppdrag även för ett år.

Eftersom uppdraget är frivilligt, är det omöjligt att undvika omsättning i styrelsen. Därför lägger styrelsen stor vikt vid interna styrsystem så att arbetet ska kunna fungera även för en ny styrelse.

Styrelsen bedömer att längre mandatperioder än ett år skulle försvåra rekryteringen till styrelsen.

**Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen**

2012 04 17

Valberedningens förslag till ordinarie stämma för Gåshaga Pirar den 30 maj 2012. Victor Wahlström sammankallande, Lisa Ahlbrandt, Catrine Bissmark.

1 Tack till aktiva medlemmar

Ett varmt tack till styrelsen, resurspersoner, förtroenderevisorn, husvärdar, trädgårdsgruppen och andra aktiva medlemmar. Framför allt styrelsen lägger ner ett oerhört arbete för föreningen. Alla medlemmar borde se det som en skyldighet att bidra på något sätt.

2 Förslag till val av fem ordinarie ledamöter på ett år

Nuvarande ledamöter är Ulf Nilsson hus 5, Meta Danielsson hus 3 och Christer Lindahl hus 3.

Förslag: Omval av Ulf Nilsson, Meta Danielsson och Christian Lindahl.

Nyval av Margareta Mellner hus 1 och Thomas Ekman hus 5.

Kandidaterna kommer själva att presentera sig på årsmötet.

3 Förslag till val av två suppleanter på ett år

Nuvarande suppleant är Kristian Rutgersson hus 9, som av sagt sig omval.

Förslag: Jörgen Almblad hus 1 och Måns Svalborn hus 1.

4 Förslag till val av förtroendevald revisor

Nuvarande revisor är Birgitta Hagdahl hus 3

Förslag: Omval

5 Förslag till val av valberedning

Enligt organisationen Bostadsrätterna kan valberedningen med fördel komma med ett förslag. Lisa Ahlbrandt och Catherine Bissmark har av sagt sig omval. Enligt Bostadsrätterna finns inga hinder för en, i detta fallet hustru, att ingå i valberedningen.

Förslag: Victor Wahlström hus 5 sammankallande och Solveig Almblad hus 1. Ytterligare en person föreslås på årsmötet.



## 6 Förslag till styrelseersättning

Enligt Bostadsrätterna är det lämpligt att valberedningens åtar sig uppgiften eftersom den bäst förväntas känna styrelsens arbete. Ersättningen är idag 73.000 kronor. Den sänktes för några år sedan från 100.000.

Förslag: Mot bakgrund av det gedigna arbete som styrelsen utför föreslår valberedningen en återgång till 100.000 kr per år.

För Valberedningen

Victor Wahlström

# 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.

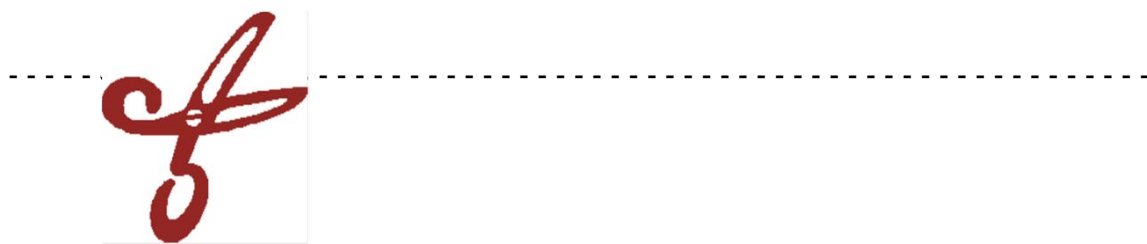
**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

# 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