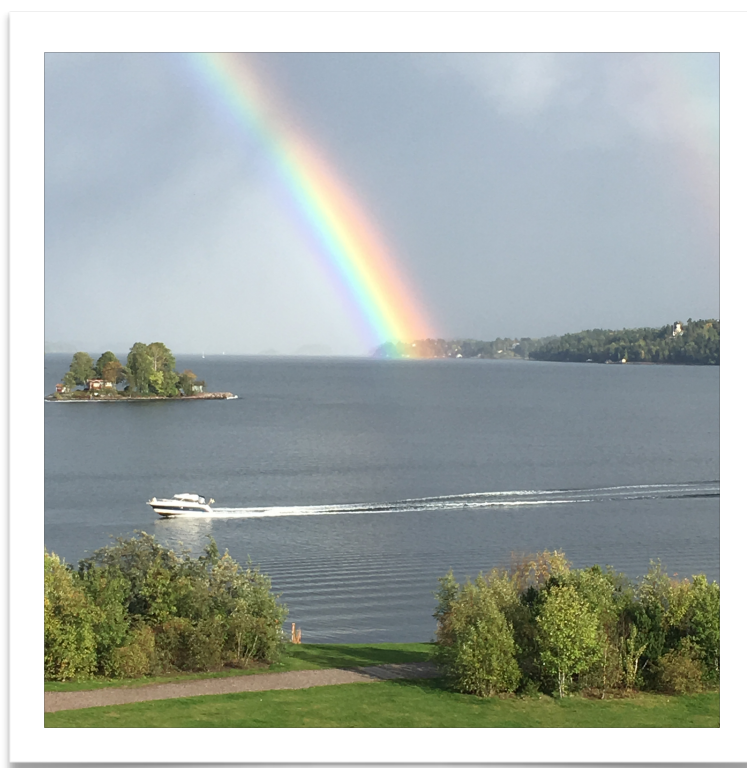


GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Kallelse till årsstämma i
Brf Gåshaga Pirar 4
Tisdagen den 19 maj 2026,
Kl. 19.00 på Högberga Gård.
Samling och "mingel" från kl.18.00.



Innehåll

* Kallelse	s. 2
* Dagordning	s. 3
* Motioner	s. 4-5
* Styrelsens kommentarer	s. 6-8
* Valberedningens förslag	s. 9
- styrelseledamöter & suppleanter/revisorer	s. 9
- valberedning	s. 10
- arvode för styrelsen och revisorer	s. 10
* Bilagor	
- bilaga 1 - Anmälan	
- bilaga 2 - Fullmakt	

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Gåshaga Pirar 4,
Lidingö kl. 19.00 tisdagen den 19 maj 2026.
Lokal: Högberga Gård, Grindstigen 5 Lidingö.

Det är viktigt att ni skriver ner mejladress och telefonnummer på
anmälan.

Styrelsen för Brf Gåshaga Pirar 4 hälsar alla medlemmar varmt välkomna till den
ordinarie föreningsstämman 2026.

- Samling kl 18.00. Det blir mingel och lättare förtäring fram till stämman.
- Kl 19.00 Årsstämma Brf Gåshaga Pirar 4.
- Anmälan till både mingel och årsstämma sker på bifogade blankett eller med ett mejl till styrelsen@gashagapirar4.se
Föranmälan är viktig för förberedelse av lokalen och förtäringen.
Svar önskas senast den 12 maj.

Välkomna!

Styrelsen

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Dagordning:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
19. Avslutande

Efter stämman finns möjlighet till allmänna frågor samt diskussion med styrelsen.

Årsredovisningen inklusive revisionsberättelse har mottagits den 20 mars 2026

Kallelsen distribueras i respektive brevlåda.

Den finns även att ladda ner på hemsidan www.gashagapirar4.se under rubriken *Aktuellt* längst ner på startsidan.

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Motion 1.

Styrelsen har nyligen skapat ett prejudikat som visar att innehavarna av våra bostadsrätter i föreningen har samma typ av nyttjanderätt/bestämmanderätt över dom parkeringsplatser vi hyr i garaget som över våra balkongen/uterum. Prejudikatet skapades genom att en avflyttande innehavare tilläts låta en specifik parkeringsplats ingå som del i försäljningen av sin bostadsrätt.

Med ovan som bas är det nu lämpligt att gå hela vägen ut och allokera ut parkeringsplatserna till samtliga bostadsrättsinnehavare och att lägga ut den månatliga kostnaden som en obligatorisk post på avgiftsavin. I och med detta undviker vi att behöva betala moms på avgiften för parkeringsplatsen om skatteverkets ställningstagande går igenom.

Vad jag vet har den absoluta majoriteten en hyrd parkeringsplats varför det är rimligt att styrelsen fattar beslut enligt ovan förslag och därmed stöder majoriteten av bostadsrättsinnehavarna.

Vi kan också ge bostadsrättsinnehavarna rätten att hyra ut sin/sina platser till andra boende/ägare i föreningen. Eventuellt kan det även ges rätt att hyra ut en icke önskad garageplats till föreningen.

Ovan beskriven motion är ett "nollsummespel" för föreningen men hindrar att ytterligare kostnader påförs innehavarna av våra bostadsrätter

Med vänlig hälsning Johan Mårdh

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Motion 2

Motion till Årsmötet, Brf Gåshaga Pirar 4

Lidingö den 31 januari 2026

Motion gällande Avgifterna

Andelstalet representerar lägenhetens andel av föreningens totala yta och bör användas för att fördela kostnaderna rättvist mellan medlemmarna.

När Skanska byggde husen så hade de svårt att sälja de största lägenheterna. Så för att kunna sälja, fördelade de om andelstalen, så att de största lägenheterna skulle få en lägre avgift per kvadratmeter, vilket gjorde det lättare att sälja. Och så har det förblivit. Enligt Årsredovisningarna, under "Flerårsöversikt" och "Nyckeltal", anges årsavgift per kvadratmeter. När vår ekonomiska plan skapades, var skillnaden per kvadratmeter och år ca 150 sek per kvadratmeter mellan de största och de minsta lägenheterna, vilket nu har ökat till 200 sek.

I vår förening betalar de minsta lägenheterna mest per kvadratmeter och de största minst.

Dessutom, när ytterligare procentbaserade höjningar görs, innebär det att slutnotan i kronor per kvadratmeter ökar ytterligare mellan lägenhetstyperna. I förlängningen kommer skillnaden kunna vara att mindre lägenheter betalar dubbelt så mycket mot större lägenheter, vilket inte ju är acceptabelt.

Jag har räknat ut, att under 2021-2024, har jag betalat ca 33.000 sek mer i avgift. Jag bor i 71 kvm. Det är ju märkligt att de minsta lägenheterna ska betala mer för räntor, amorteringar, städning, sophämtning, underhåll mm än vad några andra medlemmar betalar.

Några har betalat mindre och några av oss har betalat mer. Alla ska ju betala lika per kvadratmeter och år, enligt Årsredovisningarna.

Styrelsen ska tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen och behandla alla medlemmar lika i föreningen. Ingen medlem får ges fördelar gentemot de övriga medlemmarna, eller behandlas otillbörligt eller godtyckligt.

Lika-för-lika-principen.

Förslag:

1. Att styrelsen går igenom och ändrar andelstalen, så att de blir rätt fördelade och att det blir rättvist för alla.

Detta är mitt förslag för att avgiften ska bli rättvis.

Bästa hälsningar,

Hélène Berlin

Skepparkroken 5, lgh 1102

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Styrelsens kommentarer.

Johan Mårdh motion nr 1

Styrelsen fördelar garageplatserna efter behov, ingen plats kan överlåtas.

Att "allokera" garageplatserna är inte möjligt. Om fri garageplats skall ingå i avgiften, måste avgiften höjas för att täcka den uteblivna hyran.

Alla bostadsrättshavare tilldelas en garageplats även de som inte vill ha garageplats. Oanvända garageplatser får av innehavaren inte hyras ut mot ersättning, görs det faller momsfriheten.

Eftersom de med två bilar i garaget, måste flytta ut en bil, blir det ont om platser på gatan, då lediga platser inte får hyras ut.

Det blir visserligen en ökning för varje hyresgäst med 175 kr per månad, men höjningen är fördelaktig för föreningen som får momsavdrag för kostnader hänförliga till garaget. Genom att föreningen får avdrag för ingående moms i garaget blir kommande avgiftshöjningar lägre, allt annat lika.

Vidare är det osäkert om momsens kommer att införas/vara kvar, många tunga beslutsfattare är emot, bla. finansministern, Socialdemokraterna, HSB, allmännyttan med flera.

Skatteverket införde moms för några år sedan på samfälligheter men backade ur efter införandet. Dessutom har nu Skatteverket två gånger skjutit på införandet, nu senast till den 1 april 2027.

Regeringen har också initierat en utredning som skall lämna sitt betänkande den 22 december i år.

Styrelsen rekommenderar stämman att rösta nej till motionen

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Styrelsens kommentarer.

Hélène Berlin motion nr 2

Styrelsen tillvaratar medlemmarnas intresse och tillämpar likhetsprincipen. Stämman fattar beslut om andelstalen.

Procentuellt är avgiftsökningarna lika stora för små som för stora lägenheter.

Alla som har fått lägenheter upplåtna till sig, eller har köpt lägenhet har haft möjlighet att ta reda på vilka andelsvärden som gäller lägenheterna.

Andelstalet per lägenhet, baseras inte enbart per m², utan skall täcka gemensamma kostnader för fasader, tak, hissar, grönytor, snöröjning, installationer mm., som är gemensamma kostnader. Det ursprungliga andelstalen / pris per lägenhet är också satta för att kunna försälgas på marknaden. Skulle samma avgift per m² tas ut, får alla med en bostadsyta överstigande 121 m² ökande avgifter, för radhusen beräknas kostnaden öka med ca 11 500 kr/år och för de största lägenheterna med 15 000kr/år.

För att ändra stadgarna när det gäller beräkningsgrunderna för månadsavgifterna krävs att samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats vid föreningsstämman med tre fjärdedelar av de röstande, samt godkänts av hyresnämnden. Den grundläggande fördelningen av lägenheternas insatser, andelstal, som beslutades vid föreningens bildande ska ses som ett avtal som skall hållas. Att senare ändra på en avtalad insatsfördelning har godkänts av domstolar endast vid rent matematiska felaktigheter vid föreningsbildningen. Att ändra fastställda andelstal i efterhand leder till oenighet i föreningen. Ändra befintliga andelstal nedanstående från föreningen Bostadsrätternas hemsida, föreningen Bostadsrätterna har över 10 000 föreningar som medlemmar.

I en del bostadsrättsföreningar upplever medlemmarna att avgifterna till föreningen är orättvist satta – vissa betalar för lite men framför allt anser många att de betalar för mycket i månadsavgift.

Styrelsen kan då vilja se över hur andelstalen är fördelade och överväga att ändra dem.

Det är dock något som Bostadsrätterna generellt avråder från.

När en förening bildas bestäms vilka proportioner som skall gälla för ägandet, eller insatserna, och kostnadsfördelningen i föreningen.

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Om avgifterna ändras slår det som regel igenom direkt på lägenheternas marknadspris. Även marginella ändringar av avgifterna kan få stora marknadsmässiga konsekvenser - med krav på kompensation och skadestånd som följd. Föreningen kan också få betydande kostnader för juridisk konsultation i samband med eventuella krav mot föreningen.

Ett steg på vägen mot avgifter som upplevs mer rättvisa kan i stället vara att fördela månadsavgifterna på ytterligare en beräkningsgrund, till exempel förbrukning av el, värme, varmvatten eller bredband. Ett sådant beslut måste ha stöd i, och fattas, enligt föreningens stadgar.

Om en förening ändå vill ändra andelstalen brukar det framgå av föreningens stadgar hur det skall gå till. Det vanligaste är att det krävs stämmobeslut med kvalificerad majoritet.

Styrelsen tolkar motion så att Hélène vill att stämman skall ta ställning till att avgift 1, framledes skall tas ut efter upplåten yta och inte efter befintliga andelstal. Sålunda skall de nya andelstalen baseras på upplåten bostadsyta.

Styrelsen rekommenderar stämman att rösta nej till motionen

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Valberedningens förslag till Ledamöter & Suppleanter, Revisorer samt Valberedning 2026 - 2027

Valberedningen har träffats regelbundet under 2025 och i början av 2026.

Antalet ledamöter i styrelsen har under det gångna året varit 7 personer

Valberedningen har enhälligt enats om att föreslå omval och nyval av nedanstående ledamöter.

Till ordinarie ledamöter föreslås:

- Hans Persson, Skepparkroken 18, omval
- Mikael Truvert, Skepparkroken 7, omval
- Arturas Cibulskas, Skepparkroken 5, omval
- Jan Bajer, Skepparkroken 16, omval
- Isbi Holmberg, Skepparkroken 2, nyval

Som styrelsesuppleanter föreslås:

- Lars Östlund, Skepparkroken 18, nyval
- Mathias Björkholm, Skepparkroken 4, nyval

Valberedningen har enhälligt enats om att i år föreslå revisor samt suppleant från byrån Kungsbron Bo revision AB

Till revisorer föreslås:

- Ordinarie revisor Ola Olsson, Kungsbron Borevision AB
- Revisors suppleant Andreas Holman, Kungsbron Borevision AB

GÅSHAGA PIRAR 4

– ett stenkast från havet

Valberedningens förslag till Valberedning 2026 - 2027

- Hélène Berlin, Skepparkroken 5, omval, sammankallande
- Bo Eliasson, Skepparkroken 3, omval
- Olof Sköld, Skepparkroken 14, omval
- Hans Halldén, Skepparkroken 3, omval

Valberedningens förslag till arvode för styrelse och revisor

Valberedningen har enhälligt enats om följande förslag till arvode för kommande styrelse, perioden 2026–2027: 210 000 kr, exkl. lagstadgade arbetsgivaravgifter, att fördelas av styrelsen inom sig. Detta är en höjning med 10%.

De auktoriserade revisorerna föreslås ersättas enligt godkända räkningar och i enlighet med offert från Kungsbron Bo revision AB.

Motioner

2 motioner har inkommit till styrelsen.

Lidingö den 15 april

Styrelsen

Anmälan

Det är viktigt att du anmäler dig till stämman!

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

På föreningsstämman väljer medlemmarna en styrelse som får i uppdrag att leda arbetet med Brf Gåshaga Pirar 4. Det är styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltning.

Det är på stämman som du som medlem utövar ditt demokratiska inflytande.

Efter stämmans avslutande har vi även möjligheten att fritt kunna diskutera vår bostadsrättsförenings framtid eftersom vi är samlade.

Ja, vi/jag kommer på stämman den 19 maj 2026

Vi är _____ antal personer som kommer.

Nej, vi/jag kommer inte på stämman.

Namn: _____

Lägenhetsnummer: _____

Adress: Skepparkroken _____

Tel: _____

Mejl: _____

Lämnas snarast möjligt, senast den 12 maj till:

Brf Gåshaga Pirar 4, brevlåda på Skepparkroken 3, portkod 1499.

Alternativt skicka ett mejl till styrelsen@gashagapirar4.se

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina plikter mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, god man, innehavare av en framtidsfullmakt eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig i original, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt för ombud att föra min talan och utöva min rösträtt vid ordinarie föreningsstämma för Brf Gåshaga Pirar 4, orgnr. 769608-6193, som hålls tisdagen den 19 maj 2026.

Jag kan inte gå på stämman:

Namn: _____ Lägenhetsnummer: _____

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn: _____

Adress: _____

Tel.nr: _____

Mejl: _____

Fullmakten är giltig t.o.m. _____ (ej obligatorisk uppgift)

Övrig information (ej obligatorisk uppgift):

Datum och underskrift (vittne behövs ej)

Datum

Utfärdare av fullmakt