

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF GÅSHAGA PIRAR 4

Org. nr. 769608-6193

Brf Gåshaga Pirar 4

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 24 maj, 2012, kl.18.30

Plats: Gåshaga Sealodge (Hotell-Restaurang-Konferens)
Lokal: Segelloften Not: Samling i Yacht Club
Värdshusvägen 14-16, Lidingö.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut i fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner
18. Skanskas rapportör
19. Stämmans avslutande

Möjlighet till diskussion med styrelsen samt till allmänna frågor finns efter stämman.

Årsredovisningen inklusive revisionsberättelse kommer att distribueras senast veckan före årsstämman.

Denna kallelse finns att ladda ner på den lösenords skyddade delen av hemsidan www.gashagapirar4.se. Där finns även styrelseprotokollen upplagda.

Styrelsen för Brf Gåshaga Pirar 4 hälsar alla medlemmar varmt välkomna till den ordinarie föreningsstämman 2012. Vi samlas i Yacht Club för en fördrink och lättare förtäring. Kl.19.00 samlar vi ihop oss för att påbörja stämman i lokalen Segelloften.

Välkomna!

Styrelsen i Brf Gåshaga Pirar 4

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 11
- resultaträkningar	12
- balansräkningar	13 - 14
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
- kassaflödesanalys	15
- tilläggsupplysningar	16
- upplysningar enskilda poster (noter)	17 - 21
- underskrifter	21
- revisionsberättelse	22
- årsredovisningen i bilder	23 - 26
- ordlista	27
- fullmakt	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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 2002-08-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-12 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Cisternen 1, Lidingö kommun

Föreningen ingår i Gåshaga Hamnpromenad samfällighetsförening, andel 70/429. som förvaltar samfälligheten Stapelbädden Ga:1.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

Håkan Hammarström	Ordförande
Agneta Andersson	Ledamot
Bo Lindahl	Ledamot
Hans Persson	Ledamot
Måns Ericson	Ledamot

Suppleanter:

Jan Uhler

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

Håkan Hammarström	Ordförande
Bo Lindahl	Ledamot
Hans Persson	Ledamot
Jan Uhler	Ledamot
Therése Schwarz	Ledamot
Göran Parner	Ledamot
Ingela Winberg	Ledamot

Suppleanter:

Måns Ericson
Agneta Andersson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt, KPMG Auktoriserad revisor

Suppleant:

Per Engzell, KPMG Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
769608-6193

Valberedning

Robert Molvidson Sammankallande
Björn Andersson
Lena Eliasson
Malou Westrup
Maria Schäder
Johan Mårdh Avsade sig uppdraget 2012-02-05
Cecilia Ahlström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2011.

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

Under året har 8 (f.å 12) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 112 (f.å 108). 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 1, Lidingö kommun

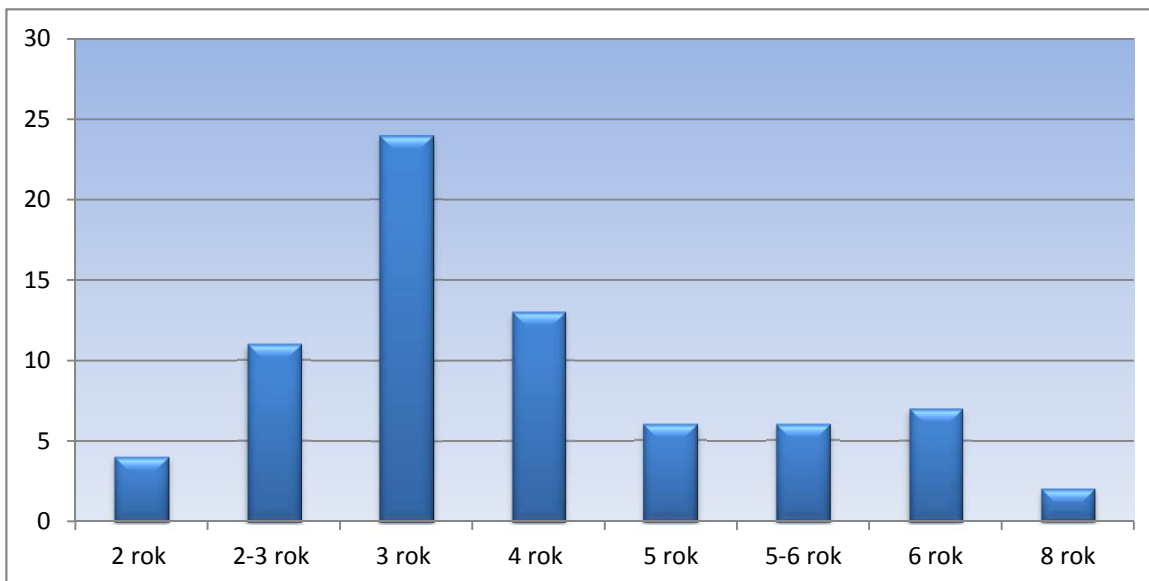
Nybyggnadsår och värdeår är 2004.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	155 000 000	155 000 000
Varav byggnader:	107 000 000	107 000 000
Varav mark:	48 000 000	48 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkring, i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår.

På fastigheten finns 6 flerbostadshus i 5 våningsplan innehållande totalt 67 lägenheter samt 1 byggnad med radhus i 3 våningsplan innehållande 6 lägenheter. Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nedersta planen i flerbostadshusen innehåller cykelrum, elrum, barnvagnsförråd samt ett antal lägenhetsförråd. Dessutom finns en undercentral, gemensam tvättstuga och en övernattningslägenhet för medlemmarna att hyra. Det finns även ett garage som, förutom de 73 garageplatserna, innehåller lägenhetsförråd. Den totala boytan är 8 833 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

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

All annan förvaltning har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f d SBC).

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Canalt AB
Städning	Canalt AB
Sommarunderhåll	Lidingö Trädgårdscenter
Vinterunderhåll	TK's Jordbruksentreprenad Gräddö
Hissavtal	Kone
Kabel-tv, bredband, telefoni	Comhem AB
El	Fortum, Mälarenergi
Värme	Fortum
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad, Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Styrelsen arbetar efter visionen: *Gåshaga Pirar 4 skall ha en ledande marknadsprisutveckling på sina bostadsrätter*, som vi uppnår genom att förvalta och utveckla fastigheten kostnadseffektivt och långsiktigt uthålligt.

Styrelsens arbete har fokuserats inom följande områden

- Förvaltning av föreningens fastigheter och drift
 - o Kommittéer
 - o Utemiljö
 - o Energi
 - o Gemensamhetslokalen
- Information/Kommunikation
- Ekonomi

Förvaltning av föreningens fastigheter och drift

Samarbetet mellan bostadsrättsföreningarna Brf Gåshaga Pirar 1 till 5 har fortsatt att vidareutvecklas. En effekt av samarbetet är att vi gemensamt kan sluta förmånliga avtal som exempelvis vinter- som sommarunderhåll.

I början av året fick Trapphuskommittén i uppdrag av styrelsen att ombesörja ommålning av trapphusen i flerbostadshusen. Efter ett gediget offertarbete och utvärdering av dessa genomfördes ommålning av trapphusen och uppsättning av hörnlistor av ek gjordes samtidigt. Medlemmarna inbjöds att delta i valet av färg på fondväggarna. Hela arbetet leddes av Trapphuskommittén som löpande informerade medlemmarna om arbetets gång via föreningens hemsida www.gashagapirar4.se. Trapphuskommittén såg också till att fina ekbänkar placerades ut i varje entré.

Kommittéer

För att göra Brf Gåshaga Pirar 4 till den mest trivsamma bostadsrättsföreningen att bo i och den bäst skötta föreningen, krävs engagemang och öppen kommunikation från alla medlemmar. Styrelsen beslutade förra året, 2010, att införa kommittéarbete.

Att arbeta i kommittéer gör det enklare för varje medlem att kunna engagera sig - dra sitt strå till stacken. Att arbeta i kommittéer visar tydligare vilket strå man kan dra.

Syftet med kommittéarbetet är att engagera medlemmarna samtidigt som vi håller våra gemensamma utrymmen i bästa trim som ger oss möjlighet att hålla våra underhållskostnader under kontroll. Engagemang tillsammans med fräscha gemensamhetsutrymmen ökar vår trivsel. De elva kommittéerna som finns är; Barnvagnsrum-, Cykelrum-, Förråd-, Garage-, Gemensamhetslokal-, Radhus-, Soprum-, Trapphus-, Trivsel-, Tvättstuga- och Utemiljökommittén.

Under 2011 visade det sig att indelningen i kommittéer var mycket lyckat. Medlemmarna har visat stort engagemang och mycket bra har åstadkommit under året.

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4 769608-6193

Två helger, en på våren och en på hösten, samlades alla kommittéer för att arbeta, städa och ha riktigt trevligt tillsammans. Trivselkommittén ordnade med förtäring. Trapphuskommittén gjorde en fantastisk insats med att få våra trapphus ommålade och upprustade. I januari ordnade Trivselkommittén ett nyårsfirande i vår gemensamhetslokal. Nyårsfirandet var mycket uppskattat av medlemmarna. Efter sommaren anordnades en mycket lyckad Boulekväll på Badholmen.

Fortsatt aktivt kommittéarbete krävs under kommande år för att vi ska fortsätta vara den bäst skötta och den mest trivsamma bostadsrättsföreningen att bo i.

Utemiljö

Under året har arbetet främst fokuserats på att utforma en upphandling för att förbättra våra gräsmattor framför Skepparkroken 3, 5 och 7. Under senhösten fick vi in två offertsvår. Det var ett företag som avstod från att lämna offert. Ett annat företag menade på att projektet var så svårbedömt att de endast kunde åta sig att utföra arbetet på löpande räkning.

Svårigheten består i att bedöma hur mycket av nuvarande underlag som måste grävas bort och hur mycket fyllnadsmassa som kommer att behövas läggas på.

Till slut kontaktade vi Lidingö Trädgårdscenter, som sköter vårt löpande sommarunderhåll, för att ge dem i uppdrag att förbättra dessa ytor. Arbetet kommer att påbörjas under våren 2012. Den stora utmaningen nu blir att få ordning på dessa svåra gräspartier på bästa sätt till en rimlig kostnad.

Ett annat arbete som vi har fått kostnadsförslag på och som drar igång under 2012 är reparation och asfalteringen på delar av den gångväg som löper längs med Östra Parken. Det är håligheter och tjälskottsliknande bubblor som behöver åtgärdas.

Under våren och hösten har vi haft traditionsenliga städdagar som kännetecknats av stort engagemang från många medlemmar. Trivselkommittén har också bistått med att servera lämplig spis.

Medlemmarna i Utemiljökommittén har, förutom bytt växter i krukorna vid entréerna, vårdat de ”fyrkanter” vi har på båda sidor av Skepparkroken. De kräver en hel del arbete i form av vattning och ogrärensning. En garantibesiktning av fyrkanterna, som nyanlades 2010, kommer att ske under 2012.

2011 års avslutning på vintersäsongen var betydligt mer skonsam beträffande snöröjning om vi jämför med snömängden under samma period 2010.

Energi

Energikostnaden under 2011 blev ca 300.000 kr lägre än för 2010. Orsaken är delvis det varmare klimatet men också ett antal åtgärder, som vi gjort under året, har bidragit till den lägre energikostnaden.

Vi har bl.a. ändrat flera inställningar som i sin tur påverkat vår energiförbrukning. Inställningar som flödet i värmeelementen, varmvattnets temperatur, kontroll och reglering av husfläktarna har ändrats. Som ytterligare ett steg i vår energieffektivisering installerade vi nya regulatorer som avser minska fläktarnas luftflöde vid låga utetemperaturer. Denna installation gjordes i oktober till en kostnad på 42.000 kr.

Under 2012 kommer vi att teckna en ny typ av ettårigt avtal med Fortum. I oktober 2012 har vi möjlighet att utvärdera och eventuellt ändra det avtalet inför 2013.

Gemensamhetslokalen

Under 2010 gjordes en Make-over av vår Gemensamhetslokal i syfte att öka uthyrningen av lokalen till våra medlemmar. Från att ha varit en möteslokal med övernattningsmöjligheter är nu lokalen en representativ övernattningslägenhet med möjlighet till möten.

Vår ”nya” övernattningslokal är mycket uppskattad och Gemensamhetslokalskommittén har piffat och snyggt till lokalen ytterligare.

Trots att Trapphuskommittén lade beslag på lokalen under ett antal veckor under ommålningen av trapphusen ökade uthyrningen av lokalen under 2011.

Information/Kommunikation

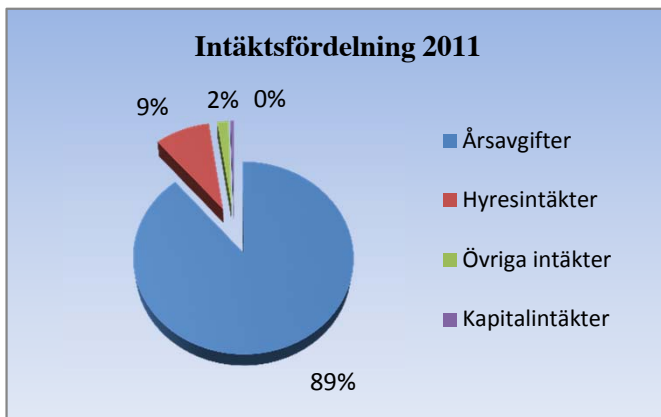
Föreningens hemsida www.gashagapirar4.se hålls uppdaterad med bl.a. medlemsbrev och styrelseprotokoll. Ett nätverk av mailadresser finns för att medlemmar enklare ska kunna nå en kommitté som såväl varandra inom en kommitté. Medlemmarna kan också nå varandra enklare då varje huskropp har en egen mailadress.

All ny information som läggs upp på hemsidan föregås av ett utskick till alla boende via mail med rubriken ”Nytt & Aktuellt – Brf GP4”. Uppslutningen är mycket god och kommunikationen mellan medlemmar och styrelse är frekvent vilket är ett mycket gott tecken. Det är genom öppen kommunikation och engagemang från alla medlemmar som gör att Brf Gåshaga Pirar 4 är den mest trivsamma bostadsrättsföreningen att bo i.

Ekonomi

Årets strategi, handlingsplan och gynnsamma temperaturer när det gäller vädret, bidrog till ett bra resultat. De flesta stora kostnadsposter som energi, räntor, snöröjning och övriga rörelsekostnader var lägre än budget. Avgifterna till föreningen är i princip oförändrade sedan 2004 och vi planerar inte avgiftshöjning för kommande period. I augusti amorterade vi 370.000 kr och vid årets slut var den totala låneskulden 65.000.000 kr. Resultatet för året blev ca 840.000 kr som ytterligare förbättrade kassaflödet i vår förening.

Fördelning intäkter och kostnader

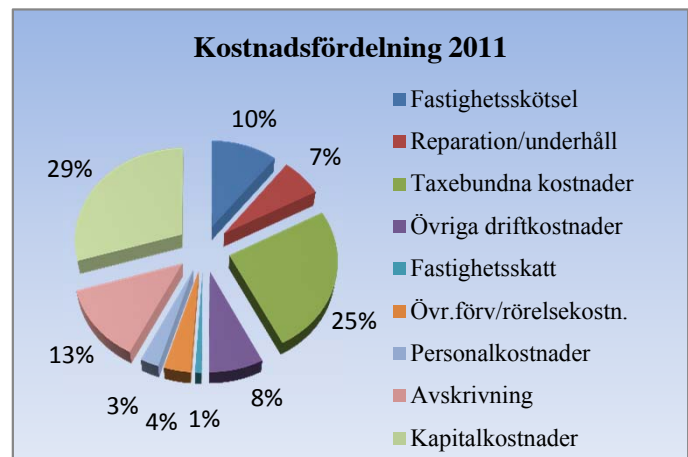


Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	606 kr
Hyresintäkter	60 kr
Övriga intäkter	12 kr
Kapitalintäkter	3 kr
Summa	682 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	62 kr
Reparation/underhåll	39 kr
Taxebundna kostnader	148 kr
Övriga driftkostnader	45 kr
Fastighetsskatt	5 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	22 kr
Personalkostnader	15 kr
Avskrivning	76 kr
Kapitalkostnader	174 kr
Summa	587 kr



Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
769608-6193

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	5 963	5 953	6 087	5 730	5 569
Resultat efter fin. poster, tkr	810	1 280	1 702	85	987
Balansomslutning, tkr	347 127	346 747	346 064	346 489	349 397
Soliditet, %	81%	81%	81%	80%	79%
Kassalikviditet, %	383%	285%	216%	140%	181%
Snittränta, %	2,49%	1,67%	2,29%	4,60%	3,81%
Årsavgift, kr/kvm boyta	606	606	606	582	582
Lån, kr/kvm boyta	7 359	7 401	7 480	7 695	7 931
Ränta, kr/kvm boyta	184	124	174	359	302
Värme, kr/kvm	103	137	98	87	80
El, kr/kvm	19	22	18	20	16
Vatten, kr/kvm	14	13	12	11	13

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 973 278
årets vinst	841 257
	4 814 535
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	265 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-310 250
i ny räkning överföres	4 859 785
	4 814 535

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 884 236	5 891 616
Övriga rörelseintäkter	2	78 876	60 934
		5 963 112	5 952 550
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-547 922	-597 113
Reparationer	4	-35 870	-106 273
Underhåll	5	-310 250	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 307 423	-1 638 506
Övriga driftkostnader	7	-395 613	-384 439
Fastighetsskatt	8	-47 522	-46 611
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-196 764	-241 221
Personalkostnader	10	-136 349	-93 019
		-2 977 713	-3 107 182
		2 985 399	2 845 368
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-671 095	-626 148
		2 314 304	2 219 220
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		29 680	586
Räntekostnader		-1 627 952	-1 105 323
Räntesubventioner	11	94 449	165 560
		810 481	1 280 043
Resultat efter finansiella poster			
Skatter		30 776	0
		841 257	1 280 043
Årets resultat			

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	344 249 620	344 900 420
Maskiner, inventarier och installationer	13	60 885	81 180
		344 310 505	344 981 600
Summa anläggningstillgångar		344 310 505	344 981 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 704	131 994
		130 704	140 211
Kassa och bank	18	2 685 479	1 625 660
Summa omsättningstillgångar		2 816 183	1 765 871
SUMMA TILLGÅNGAR		347 126 688	346 747 471

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		274 650 000	274 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 325 000	1 060 000
		275 975 000	275 710 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 973 278	2 958 234
Årets resultat		841 257	1 280 043
		4 814 535	4 238 278
Summa eget kapital		280 789 535	279 948 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	65 000 000	65 370 781
Summa långfristiga skulder		65 000 000	65 370 781
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		310 681	265 957
Skatteskulder		97 225	49 160
Övriga kortfristiga skulder		0	73 415
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		317 465	449 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 782	590 335
Summa kortfristiga skulder		1 337 153	1 428 412
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		347 126 688	346 747 471

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		73 300 000	73 300 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		810 481	1 280 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		671 095	626 148
Skatteåterbäring		30 776	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 512 352	1 906 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 507	7 605
Förändring av kortfristiga skulder		-91 259	103 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 430 600	2 017 255
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-101 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-101 475
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-370 781	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-370 781	-700 000
Årets kassaflöde		1 059 819	1 215 780
Likvida medel vid årets början		1 625 660	409 879
Likvida medel vid årets slut	18	2 685 479	1 625 660

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 95 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,25% (0,23%)
	Inventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	5 355 756	5 355 756
	Hysesintäkter lokaler	8 400	11 200
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	520 080	524 660
		5 884 236	5 891 616
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Gemensamhetslokal	25 950	15 000
	Fjärrkontroll, Garageport	0	6 000
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 692	1 224
	Övriga intäkter	42 234	38 710
		78 876	60 934
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	92 848	76 875
	Städ	86 677	88 410
	Hisservice	85 907	83 513
	Marskskötsel	206 971	166 609
	Snöröjning/Halkbekämpning	46 986	152 517
	Förbrukningsmaterial	28 533	29 190
		547 922	597 113
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	2 137	21 184
	Reparation hiss	0	7 871
	Reparation tvättstuga	1 304	24 236
	Reparation installationer	32 429	42 754
	Reparation värmeinstallationer	0	10 228
		35 870	106 273
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll installationer	42 750	0
	Underhåll huskropp utv.	267 500	0
		310 250	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	167 459	193 238
	Fjärrvärme	908 523	1 212 198
	Vatten	124 977	115 136
	Sophämtning	106 464	117 934
		1 307 423	1 638 506

**Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
769608-6193**

Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	74 893	64 319
	Samfällighetsförening	68 532	68 532
	Tv/Bredband	252 188	251 588
		395 613	384 439
Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt bostäder	47 522	46 611
		47 522	46 611
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Leasing/hyror	690	0
	Förbrukningsinventarier	11 258	38 789
	Telekommunikation	5 169	6 467
	Indrivningskostnader	0	55
	Revisionsarvode	17 938	20 496
	Arvode ekonomisk förvaltning	65 000	69 636
	Medlemsavgift organisationer	6 000	6 000
	Advokatkostnader	10 282	52 086
	Övriga externa tjänster	30 698	10 982
	Övriga omkostnader	49 728	36 710
		196 764	241 221
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	17 938	20 496
		17 938	20 496

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

Not 10 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
	Arvoden till styrelsen	110 000	70 000
	Arbetsgivaravgifter	26 117	21 994
	Övriga personalkostnader	232	1 025
		136 349	93 019
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4
769608-6193**

Not 11 Rättesubventioner

Rättesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,46% för innevarande 5-års period. Rängebidragen har successivt att avvecklats under perioden 2007-2011 och inget rängebidrag kommer skall utgå fr o m år 2012.

Not 12 Byggnader och mark **2011** **2010**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	263 200 000	263 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 200 000	263 200 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 799 580	-2 201 380
Årets avskrivningar	-650 800	-598 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 450 380	-2 799 580

Mark

Ingående markvärde	84 500 000	84 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 500 000	84 500 000

Utgående planenligt restvärde	344 249 620	344 900 420
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	155 000 000	155 000 000

Not 13 Maskiner, inventarier och installationer **2011** **2010**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	153 781	52 306
Årets anskaffningsvärde	0	101 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 781	153 781

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-72 601	-44 653
Årets avskrivningar enligt plan	-20 295	-27 948
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-92 896	-72 601

Utgående planenligt restvärde	60 885	81 180
--------------------------------------	---------------	---------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2011** **2010**

Tv/Bredband	63 280	62 801
Försäkring	26 182	22 529
Förvaltningsarvode	16 875	16 250
Samfällighetsavgift	17 133	17 133
Upplupet rängebidrag	7 234	13 281
	130 704	131 994

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	274 650 000	0	274 650 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 060 000	265 000 *	1 325 000
Balanserat resultat	2 958 234	1 015 043	3 973 278
Resultat föregående år	1 280 043	-1 280 043	0
Årets resultat	0	841 257	841 257
		265 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2011	2010
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,13%	2012-07-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2,65%	2013-07-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2,64%	2013-07-30	21 000 000	21 000 000
Stadshypotek	3,12%	2013-07-30	8 000 000	0
Stadshypotek	3,32%	2014-07-30	12 000 000	20 370 781
			65 000 000	65 370 781

En extra amortering om ca 371 tkr har gjorts under 2011.

Årets amortering uppgår till ca 371 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 65 000 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntekostnader	316 000	237 657
Styrelsearvode	110 000	70 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	34 562	21 994
Snöröjning/Halkbekämpning	0	41 875
Revisionsarvode	19 000	20 000
Fjärrvärme	114 367	157 835
El	17 853	28 469
Övrigt	0	12 505
	611 782	590 335

Not 18 Likvida medel

2011

2010

Likvida medel

Kassa och bank

2 685 479

1 625 660

Räntor

Under perioden betald ränta

1 549 609


1 049 990

Under perioden erhållen ränta

29 680

586

Stockholm den 23 april 2012



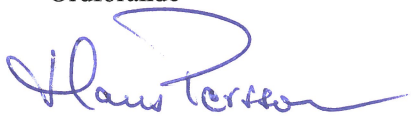
Håkan Hammarström

Ordförande



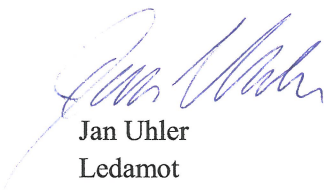
Bo Lindahl

Ledamot



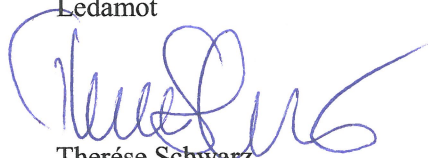
Hans Persson

Ledamot



Jan Uhler

Ledamot



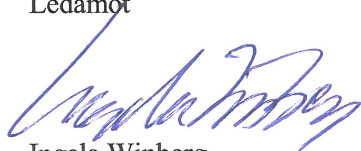
Therése Schwarz

Ledamot



Göran Parner

Ledamot



Ingela Winberg

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2012



Jan-Ove Brandt, KPMG

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåshaga Pirar 4, org.nr 769608-6193

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gåshaga Pirar 4 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 2011-12-31 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.

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 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

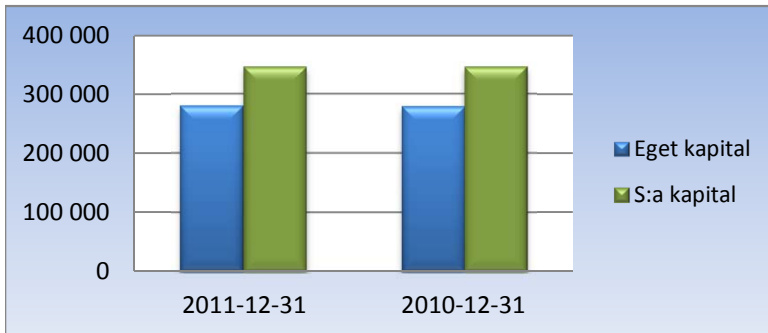
Stockholm den 7 maj 2012



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

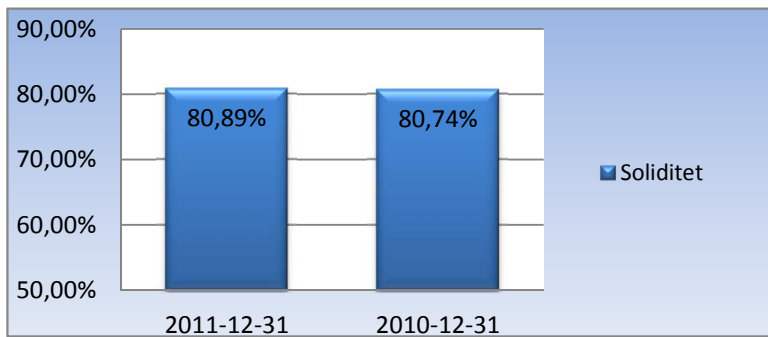
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

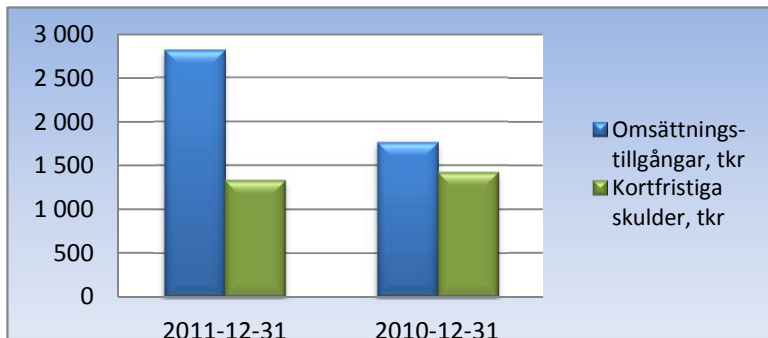


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

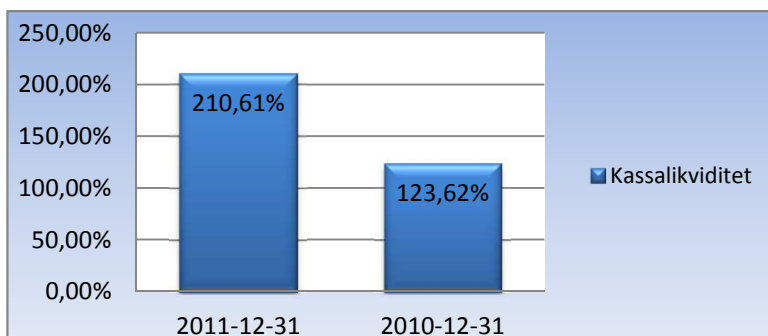


Kassalikviditet



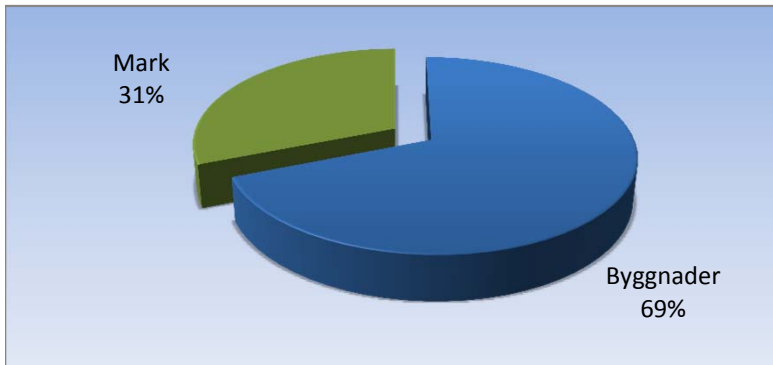
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

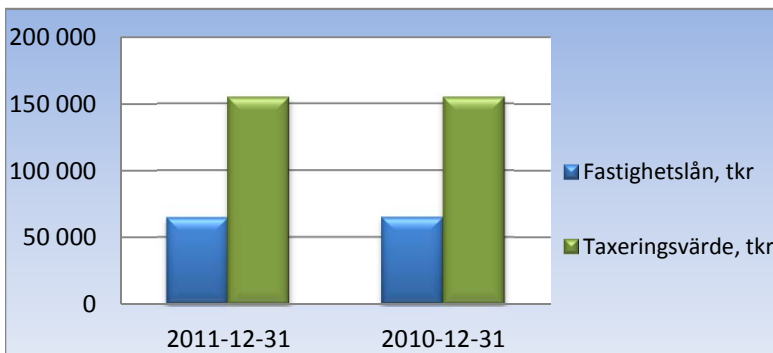
Taxeringsvärde



Kommentar

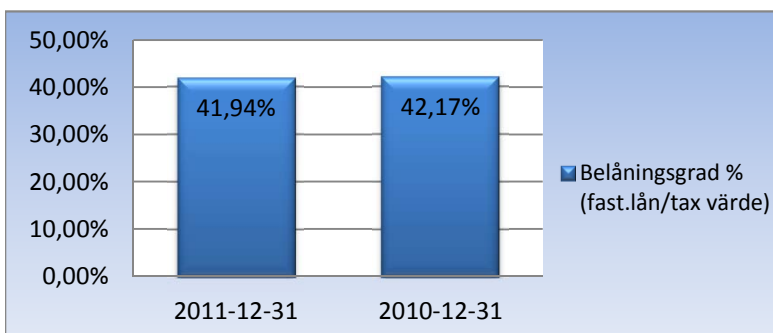
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

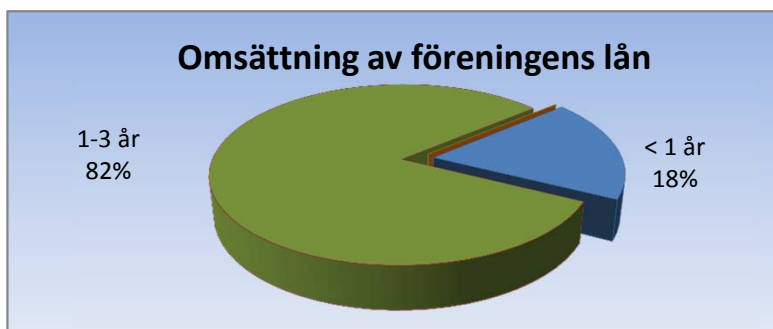


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

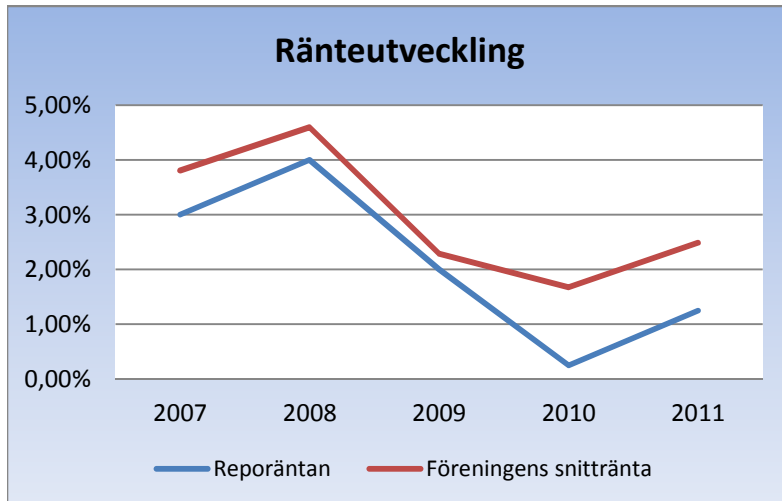


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

Årsredovisningen i bilder

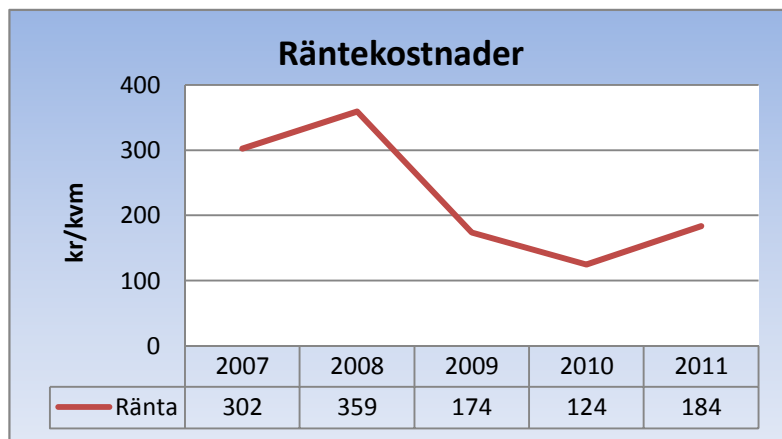
Ränteutveckling



Kommentar

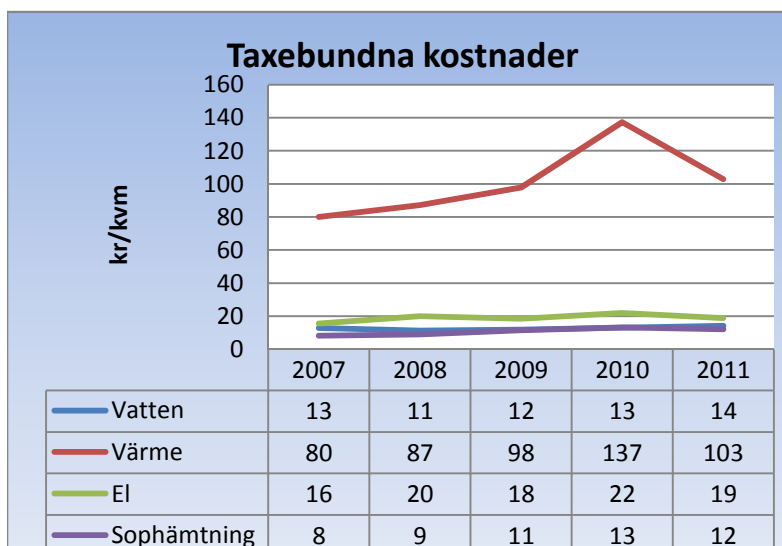
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Under 2008 gjorde en extra amortering om 1,7 mkr och under 2009 gjordes en extra amortering 1,8 mkr.



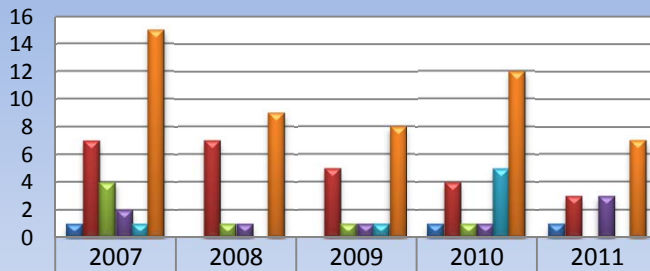
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

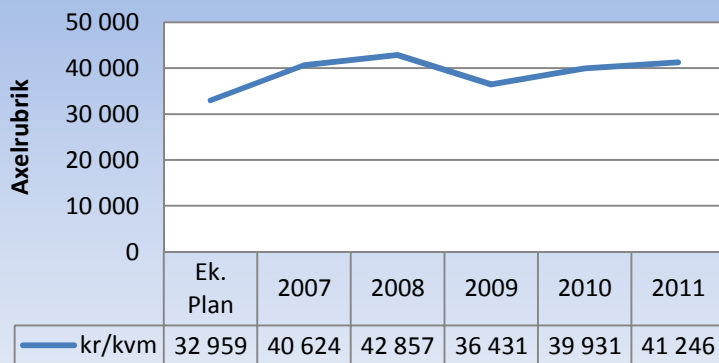


Lägenhetstyp	2007	2008	2009	2010	2011
2 rok	1	0	0	1	1
3 rok	7	7	5	4	3
4 rok	4	1	1	1	0
5 rok	2	1	1	1	3
6 rok	1	0	1	5	0
Summa	15	9	8	12	7

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

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 panter, 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.

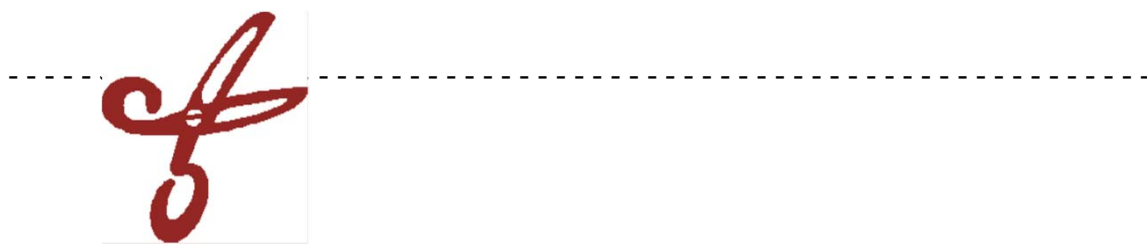
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

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 4
Org. nr. 769608-6193