

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Stapelbäddens Samfällighetsförening, andel 47,7%, och i Gåshaga Hamnpromenad Samfällighetsförening, andel 23,3%.

Styrelsen

Lars Träff	Ordförande
Jan Krepp	Vice ordförande
Elisabet Thelning	Sekreterare
Lotta George	Ledamot
Ulla Nylander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	Engzell Revision AB

Valberedning

Bo Brismar	
Eva Lönnborg	Sammankallande
Claes-Ivan Pettersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-03. Extra stämma med anledning av ombildande av lokal till lägenhet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stapelbädden 5	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme.
Värme, el, varm- och kallvatten debiteras medlemmarna efter förbrukning.

Byggnadsår och ytor

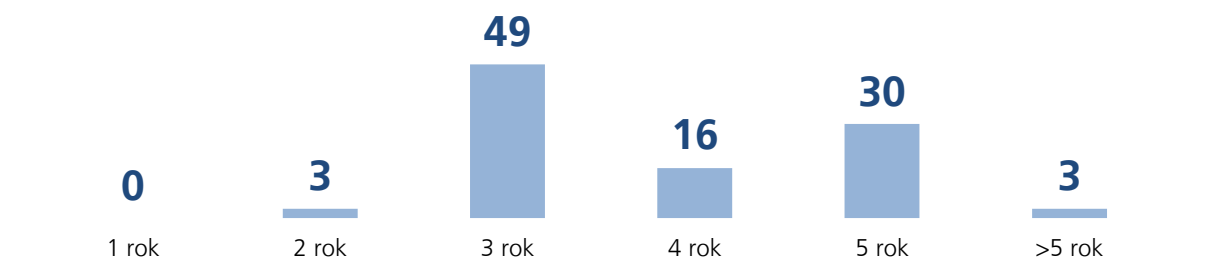
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 12 flerbostadshus och 4 parhus (8 bostäder).
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 273 m², varav 11 880 m² utgör lägenhetsyta och 393 m², varav 131 outhyrd) utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Katsu	105 m ²	20170531
Holten Institute AB	105 m ²	20180930
Klockare	51 m ²	20191231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

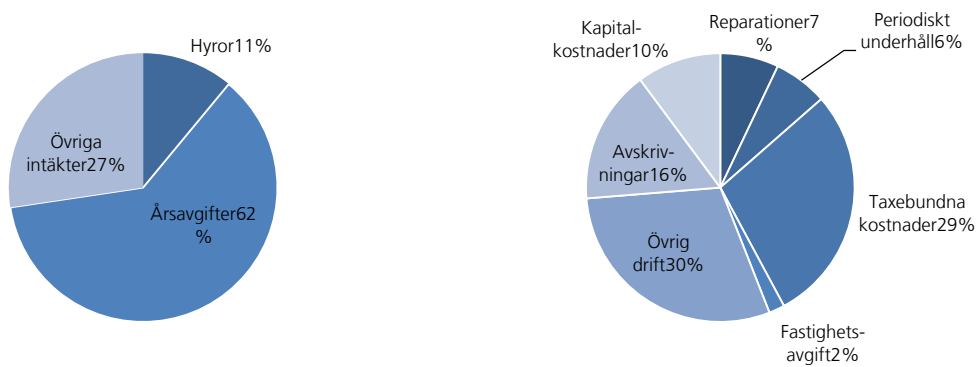
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ÖBF AB/SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Riba t om sept-16
Fastighetskötsel	BK Kraft f om 1 okt-16
Städning	Förenade service AB
Hissar	Amsler AB
Kabel TV	Com Hem AB
Fiber	Telia
Telefoni IP	Telia
El	Fortum Narkets AB
Mätvärdeshantering	Megacom AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad/Sita Sverige AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	306 611	1 314 179
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 056 439	8 934 552
Finansiella intäkter	777	1 721
Minskning kortfristiga fordringar	300 236	339 291
Ökning av långfristiga skulder	985 000	3 500 000
	10 342 452	12 775 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 674 121	9 550 977
Finansiella kostnader	921 902	1 448 490
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	783 336	2 783 666
	8 379 359	13 783 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 269 703	306 611
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 963 093	-1 007 568

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter ett par vattenläckage i vår huvudundercentral byttes under försommaren utgående varmvattenrör. Nya rören är kopparrör, till skillnad mot de gamla plaströren. Efter bytet har vi inte haft några vattenläckage i denna undercentral. Vidare byttes även under sommaren utgående varmvattenrör i en mindre undercentral vid parhusen ovanför Fyrvägen. Även här ersattes rören med kopparrör. Efter det omfattande grävnings- och tättningsarbetet vid B garaget har det inte noterats något inträngande vattenläckage i huvudundercentralen.

Automatiska dörröppnare installerades i samtliga "huvuddörrar" i flervåningshusen under försommaren. Efter viss injustering fungerar de nu bra.

Ett av SEB lånen har under året förlängts med rörlig ränta.
Ett nytt lån upptogs under våren 2016 till följd av arbeten som utförts under 2015.

Under våren/sommaren skedde en upphandling av föreningens fastighetsskötsel. Efter att utvärderat ett flertal inkomna anbud föll valet på Lidingöföretaget BK Kraft. Styrelsen konstaterar så här långt att bytet av fastighetsskötare inneburit en markant förbättring och till en lägre kostnad.

Den 3 oktober 2017 beslutade en enig föreningsstämma att godkänna styrelsens förslag att ombilda en av lokalerna till bostadslägenhet. Efter att samtliga tillstånd erhållits kunde ett omfattande ombyggnadsarbete starta. Målsättningen är att lägenheten skall vara färdig för försäljning under våren 2017.

Stamspolning skedde av så gott som samtliga lägenheters avloppssystem under november/december.

Styrelsen beslutade att med verkan från 1 januari 2017 säga upp föreningens sk bostadsrättstillägg då flertalet av våra medlemmar själva har motsvarande försäkring.

Stapelbäddens Samfällighetsförening, GA2, som bland annat ansvarar för föreningens garage har bytt ut belysningen i samtliga garage samt installerat laddningsmöjligheter för elbilar/elhybridbilar på några platser i respektive garage vidare har gatubelysning uppgraderats till lågenergilampor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	470	474	470	470
Hyror/m ² hyresrättsyta	946	917	1 112	1 234
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 398	7 379	7 082	6 785
Elkostnad/m ² totalyta	48	49	54	58
Värmekostnad/m ² totalyta	136	134	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	118	196	201
Soliditet (%)	75	75	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	-3 216	-1 408	-618
Nettoomsättning (tkr)	8 990	8 920	9 065	8 818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 880 m² bostäder och 393 m² lokaler (varav 131 m² outhyrt).

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	255 735 000	0	0	255 735 000
Upplåtelseavgifter	3 493 650	0	0	3 493 650
Fond för yttre underhåll	708 000	354 000	-3 316 371	3 670 371
S:a bundet eget kapital	259 936 650	354 000	-3 316 371	262 899 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 104 241	-354 000	100 539	3 357 702
Årets resultat	-3 618	-3 618	3 215 832	-3 215 832
S:a fritt eget kapital	3 100 623	-357 618	3 316 371	141 870
S:a eget kapital	263 037 273	-3 618	0	263 040 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 618
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 458 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-354 000</u>
summa balanserat resultat	3 100 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>590 830</u>
att i ny räkning överförs	3 691 453

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 989 701	8 919 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 738	14 791
Summa rörelseintäkter		9 056 439	8 934 552

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 160 148	-8 747 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 360	-658 267
Personalkostnader	Not 6	-124 613	-145 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 464 811	-1 152 639
Summa rörelsekostnader		-8 138 932	-10 703 616

RÖRELSERESULTAT

917 507 **-1 769 064**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		777	1 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-921 902	-1 448 490
Summa finansiella poster		-921 125	-1 446 769

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 618 **-3 215 833**

ÅRETS RESULTAT

-3 618 **-3 215 833**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	349 230 531	350 650 091
Maskiner och inventarier	Not 9	207 701	252 952
Summa materiella anläggningstillgångar		349 438 232	350 903 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		349 448 232	350 913 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		77 107	45 592
Övriga fordringar	Not 10	36 299	14 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	764 000	1 117 926
Summa kortfristiga fordringar		877 406	1 177 642
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		72	306 656
SBC klientmedel i SHB		2 269 677	0
Summa kassa och bank		2 269 748	306 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 147 155	1 484 298
SUMMA TILLGÅNGAR		352 595 387	352 397 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 228 650	259 228 650
Fond för yttre underhåll	Not 14	708 000	3 670 371
Summa bundet eget kapital		259 936 650	262 899 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 104 241	3 357 702
Årets resultat		-3 618	-3 215 832
Summa fritt eget kapital		3 100 623	141 870
SUMMA EGET KAPITAL		263 037 273	263 040 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	87 865 000	86 900 000
Summa långfristiga skulder		87 865 000	86 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	20 000	0
Leverantörsskulder		910 232	1 465 349
Övriga skulder		18 200	128 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	744 682	862 983
Summa kortfristiga skulder		1 693 114	2 456 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 595 387	352 397 341

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	256 år	256 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	10-100 år	10-100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 582 018	5 582 028
Hysesbortfall	-114 342	-113 122
Hyror lokaler momspliktiga	374 666	448 702
Hyror lokaler	111 295	121 835
Hyror garage	579 000	595 000
Hyror förråd	46 035	36 000
Kabel-TV intäkter	363 600	363 600
Vattenintäkter moms	8 956	10 331
Varmvattenintäkter	278 143	221 745
Elintäkter	452 076	539 524
Elintäkter moms	50 915	53 742
Värmeintäkter	1 230 752	1 013 178
Serviceavgifter, moms	3 200	3 200
Gemensamhetslokal	0	1 200
Överlåtelse/pantsättning	19 528	18 971
Gästlägenhet	3 850	23 800
Öresutjämning	10	27
	8 989 701	8 919 761

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	66 738	14 791
		66 738	14 791
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	274 987	269 324
	Fastighetsskötsel beställning	10 638	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 779	5 599
	Städning entreprenad	250 342	218 069
	Gemensamma utrymmen	7 142	0
	Serviceavtal	97 755	67 418
	Förbrukningsmateriel	15 640	35 028
		662 283	595 438
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	162 190	122 435
	Lokaler	0	23 400
	Tvättstuga	31 972	12 677
	Lås	1 399	0
	Installationer	201 182	97 764
	VVS	47 057	0
	Värmeanläggning/undercentral	20 119	7 411
	Elinstallationer	2 481	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 767	0
	Hiss	133 641	71 015
		634 807	334 702
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	226 870	318 362
	VVS	98 475	0
	Huskropp utvändigt	265 485	3 589 656
		590 830	3 908 018
	Taxebundna kostnader		
	El	594 867	601 997
	Värme	1 671 341	1 641 265
	Vatten	181 324	180 874
	Sophämtning/renhållning	147 659	149 814
		2 595 191	2 573 951
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	308 629	141 282
	Självrisk	44 000	0
	Samfällighetsavgift	892 110	662 708
	Kabel-TV	261 309	351 229
		1 506 049	1 155 219
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 988	180 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 160 148	8 747 628

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 500	0
	Tele- och datakommunikation	169 211	10 932
	Juridiska åtgärder	0	22 500
	Inkassering avgift/hyra	2 171	1 165
	Revisionsarvode extern revisor	11 292	21 408
	Förenings kostnader	930	0
	Styrelseomkostnader	900	0
	Förvaltningsarvode	112 040	89 124
	Administration	19 135	12 626
	Konsultarvode	4 752	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 980	7 990
	Övriga driftskostnader	51 449	492 523
		389 360	658 267
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	106 000
	Kostnadsersättningar	0	245
	Sociala kostnader	24 613	29 912
	Övriga personalkostnader	0	8 925
		124 613	145 082
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	667 562	667 562
	Förbättringar	751 997	430 418
	Maskiner	0	7 550
	Inventarier	45 251	47 109
		1 464 811	1 152 639

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	358 923 799	358 923 799
	Utgående anskaffningsvärde	358 923 799	358 923 799
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 273 708	-7 175 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 419 560	-1 097 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 693 268	-8 273 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	349 230 531	350 650 091
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 285 000	78 285 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	165 732 000	160 720 000
	Taxeringsvärde mark	80 760 000	75 080 000
		246 492 000	235 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	242 200 000	230 200 000
	Lokaler	4 292 000	5 600 000
		246 492 000	235 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 984 963	1 984 963
	Utgående anskaffningsvärde	1 984 963	1 984 963
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 732 011	-1 677 352
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 251	-54 659
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 777 262	-1 732 011
	Redovisat restvärde vid årets slut	207 701	252 952
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	759	582
	Skattefordran	23 034	13 542
	Fordringar	12 506	0
		36 299	14 124
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Bostadsrätterna	5 000	16 680	5 000
		5 000	16 680	5 000

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	61 872
	Försäkring	0	147 992
	Förvaltningsarvode	0	22 320
	Vatten	84 000	75 000
	Uppvärmning	489 000	345 000
	El	191 000	247 794
	Samfällighetsavgift	0	165 677
	Fastighetsförvaltning	0	21 217
	Hiss	0	23 064
	Medlemsavgift	0	7 990
		764 000	1 117 926

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 670 371	3 316 371
	Reservering enligt stadgar	354 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	354 000	354 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 670 371	0
	Vid årets slut	708 000	3 670 371

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
	SEB	0,560 %	11 775 000	11 775 000
	SEB	1,660 %	21 225 000	21 225 000
	SEB	0,280 %	9 450 000	9 450 000
	SEB	0,840 %	21 225 000	21 225 000
	SEB	1,350 %	21 225 000	21 225 000
	SEB	0,240 %	2 000 000	2 000 000
	SEB	0,360 %	985 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		87 885 000	86 900 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	0
			87 865 000	86 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 785 000 kr.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen har för avsikt att "besiktiga" våra fasader under våren 2017.

Reparation av fuktskada på ett av föreningens parhus på Slipvägen beräknas utföras under våren/sommaren 2017.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	59 000	50 000
	Sociala avgifter	18 358	15 710
	Revisionsarvode	0	20 700
	Fjärrvärme	0	170 135
	El	0	62 767
	Förutbetalda avgifter och hyror	659 599	446 490
	Räntekostnader	7 725	97 181
		744 682	862 983

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2017

Lars Träff
Ordförande

Jan Krepp
Vice ordförande

Elisabet Thelning
Sekreterare

Lotta George
Ledamot

Ulla Nylander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jan-Ove Brandt
Extern revisor