

**Bostadsrättsföreningen**  
**GÄRDAN**

**Årsredovisning 2003**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF GÄRDAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003 01 01- 2003 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003 05 07 bestått av:

Ordinarie	Timo Karvonen	Ordförande
	Carin Vallgren	Vice ordförande
	Anders Johansson	Sekreterare
	Lars Oskarsson	Ledamot
	Börje Johansson	Ledamot

Suppleanter	Leif Sjölund	1:e
	Gösta Fredriksson	2:e
	Jan-Olov Björnfot	3:e

<b>Valkommitté</b>	Katarina Forsberg
	Ingela Olofsson
	Lena Sandberg
	Rolf Johansson

### Revisorer

Ordinarie	Göran O Ohlsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	-----------------------------------------------------

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66, bebyggdes 1969.

På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter och 4 lokaler.

Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12-122 i Luleå.

Total bostadsyta: 25714 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 394 m<sup>2</sup>

### Utveckling

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	494	470	466
Kassalikviditeten % *	78	55	63
Belåning per kvm	1503	1548	1593
Genomsnittsränta %	5,7	5,9	6,3

\* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. En extra föreningsstämma hölls den 15/ 1 2003.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

## Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

## Styrelsens verksamhetsberättelse maj 2003 till maj 2004

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft elva sammanträden. Dessutom har vi haft två sammanträden med Luleå Energi med anledning av kommande satsning på fjärrvärme- och bredband.

Under våren 2003 har vi startat vår hemsida på Internet. Fler än 6000 personer har redan besökt den.

Vi har gjort ett bra elavtal med Luleå Energi. Under våren har nya torktumlare installerats i tvättstugorna.

Lekparksgruppen har under sommaren fullföljt sitt arbete. Vi har nu fyra lekparker med bra utrustning.

Vi har även under sommaren byggt plank mellan fotbollsplanen och Burströmsvägen. Syftet med planket är mellanlagring av främst trädgårdsavfall och brännbart avfall i form av gamla möbler och inredningsdetaljer.

Under sommaren har vi lagt om två tak. Vi har även köpt nya piskställningar. Verksamheten med den treåriga planen för utemiljön har fortsatt. Vid genomgång av elradiatorer i gemensamma lokaler konstaterades brister. Vi har låtit byta till nya radiatorer.

Under juni har vi tillsammans med två byggnadstekniker från Castor gått igenom hela området. Syftet var att upprätta en långsiktig underhållsplan. Styrelsen fick ett förslag som vi stuvade om lite och lade ut på fem år. Den första åtgärd vi beslutade om var spolning av dagvattenbrunnar. Detta för att eliminera vattenskador i främst källare.

Vid ett medlemsmöte 10 december informerade vi om budget 2004 samt innehållet i underhållsplanen. Det innebär att vi sommaren 2004 drar fjärrvärme och bredband till området. Fjärrvärme avser i första etappen tappvarmvatten. Under kommande år byter vi avloppsstammar samt renoverar badrummen. Samtidigt byter vi våra gamla elradiatorer till vattenburen fjärrvärme. Byta av takfläktar, renovering av socklar och entéer samt vissa återstående markarbeten finns även med i femårsplanen.

BDX har under vintern skött snöröjningen i området på ett bra sätt. Vi har under året bytt parkeringsövervakning till Securitas.

Vi tackar för förtroendet under året och ställer våra platser till förfogande enligt valordningen.

## Resultatdisposition

balanserad vinst	3 447
årets <b>resultat</b>	<b>50</b>
	<b>3 497</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst kronor 50,38 jämte balanserad vinst kronor 3 447,09 tillsammans kronor 3 497,47 överförs i ny räkning.

**RESULTATRÄKNING**

	NOT	2003 01 01 -2003 12 31	2002 01 01 -2002 12 31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	13 538 354	12 895 872
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 363 139	-847 261
Fastighetsskatt		-419 250	-421 805
Driftskostnader	3	-5 572 501	-5 050 230
Förvaltnings- och externa kostnader		-378 543	-377 483
Personalkostnader	4	-1 074 087	-1 043 899
Avskrivningar	5	-1 220 721	-1 160 968
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 510 114</b>	<b>3 994 226</b>
Ränteintäkter		57 383	36 294
Räntekostnader		-2 548 446	-2 711 816
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 019 050</b>	<b>1 318 705</b>
<b>Fondförändringar</b>			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 700 000	-1 500 000
Uttag fastighetens underhållsfond		681 000	182 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50</b>	<b>705</b>
Inkomstskatt	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>50</b>	<b>705</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2003 12 31</b>	<b>2002 12 31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	11 000	11 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 671 781	48 870 232
Inventarier	9	48 810	71 080
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 731 591</b>	<b>48 952 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 277	6 866
Övriga kortfristiga fordringar	10	3 579	4 875
		<b>22 856</b>	<b>11 741</b>
<i>Kassa och bankmedel</i>	11	3 471 529	2 348 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 494 385</b>	<b>2 360 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 225 976</b>	<b>51 312 354</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fastighetens underhållsfond	12	3 363 654	2 344 654
Balanserat resultat		3 447	2 743
Årets resultat		50	705
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 071 620</b>	<b>3 052 570</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	42 641 891	43 964 299
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 117 368	703 284
Medlemmarnas underhållsfond	14	1 068 675	1 075 094
Skatteskuld		0	22 417
Övriga kortfristiga skulder	15	1 348 799	1 335 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	977 623	1 159 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 512 465</b>	<b>4 295 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 225 976</b>	<b>51 312 354</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	17	47 608 900	47 608 900
		Inga	Inga

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Redovisningsprinciper**

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

<b>NOTER</b>	<b>2003 12 31</b>	<b>2002 12 31</b>
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	12 703 496	12 098 660
Hysesintäkter	52 210	66 882
Hyror garage och parkeringar	714 856	704 971
Övriga intäkter	67 792	25 359
	<b>13 538 354</b>	<b>12 895 872</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	36 187	46 498
Målningsarbeten	10 029	17 409
Hissar	891	841
Elinstallationer	21 969	42 385
Tvättutrustning	10 451	38 488
Värmeinstallationer	1 367	743
Ventilations- och sanitetskostnad	82 322	34 860
Maskiner	12 355	1 695
Trädgårdsarbeten	44 723	60 420
Konsultarvoden	6 798	12 426
Försäkringsskador	244 902	38 632
	<b>471 994</b>	<b>294 397</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	274 800	141 921
Elinstallationer	0	12 500
Tvättutrustning	205 688	0
Värmeinstallationer	48 750	0
Ventilations- och sanitetskostnad	0	154 464
Trädgårdsarbeten	192 939	75 011
	<b>722 177</b>	<b>383 896</b>
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 969	168 969
	<b>1 363 139</b>	<b>847 261</b>

	<b>2003 12 31</b>	<b>2002 12 31</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	241 072	244 252
Uppvärmningskostnad	3 818 587	3 345 805
Vatten- och avloppsavgifter	491 347	530 076
Renhållning	388 616	383 886
Snöröjning/transporter	258 204	214 031
Förbrukningsmateriel	60 392	43 409
Fastighetsförsäkringar	128 971	104 098
Kabel-tv	184 662	179 660
Trivselkonto	650	5 013
	<b>5 572 501</b>	<b>5 050 230</b>

#### **4 Personalkostnader**

Föreningen har 3 anställda.

Styrelse och mötesarvoden	68 300	47 000
Vicevärdsarvode	165 878	160 911
Löner och kostnadsersättningar	460 349	459 243
Moms fastighetsskötsel	149 594	151 697
Sociala avgifter	229 966	225 048
	<b>1 074 087</b>	<b>1 043 899</b>

#### **5 Avskrivningar**

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar

Justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsunderskott 1 192 251 kronor.	812 215	752 462
Avskrivning markanläggning	66 236	66 236
Avskrivning övrigt	320 000	320 000
	22 270	22 270
	<b>1 220 721</b>	<b>1 160 968</b>

#### **6 Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 881 383 kr, en ökning med 142 432 kr jämfört med föregående år.

	2003 12 31	2002 12 31	
<b>7 Bostadsrätter</b>			
Lgh 04-063 i Brf. Gärden	11 000	11 000	
<b>8 Byggnader och mark</b>			
Byggnadsvärde	48 119 998	48 119 998	
Markanläggning	6 400 000	6 400 000	
Ackumulerad avskrivning markanläggning	-640 000	-320 000	
Ackumulerad avskrivning byggnad	-7 394 217	-6 515 766	
Mark	1 186 000	1 186 000	
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>47 671 781</b>	<b>48 870 232</b>	
Taxeringsvärde byggnader	65 380 000	65 902 000	
Taxeringsvärde mark	13 039 000	13 138 000	
	<b>78 419 000</b>	<b>79 040 000</b>	
<b>9 Inventarier</b>			
Bil	30 000	30 000	
Arbetsmaskiner	81 350	81 350	
Ackumulerad avskrivning	-40 270	-18 000	
Årets avskrivning	-22 270	-22 270	
	<b>48 810</b>	<b>71 080</b>	
<b>10 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Larssons Traktorarbeten	0	4 875	
Skattefordran	3 579	0	
	<b>3 579</b>	<b>4 875</b>	
<b>11 Kassa och bankmedel</b>			
Kassa	53 539	14 433	
Nordea	3 417 990	2 333 868	
	<b>3 471 529</b>	<b>2 348 301</b>	
<b>12 Fritt eget kapital</b>			
	<b>Fastighetens</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>
	<b>underhållsfond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 344 654	2 743	705
Avsättning	1 700 000		
Uttag	-681 000		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		705	-705
Årets resultat			50
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 363 654</b>	<b>3 447</b>	<b>50</b>



<b>13 Fastighetslån</b>	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek	5 049 367	5,09%	118 116	2007-02-21
Stadshypotek	565 432	6,64%	12 292	2004-12-01
Nordea Hypotek	5 325 250	5,60%	120 000	2010-08-18
Nordea Hypotek	1 550 000	5,00%	200 000	2008-06-13
Nordea Hypotek	1 925 000	5,40%	100 000	2011-02-16
Nordea Hypotek	4 563 000	6,53%	108 000	2005-12-31
Stadshypotek	3 570 000	6,03%	204 000	2006-06-30
Nordea Hypotek	4 037 500	5,00%	85 000	2004-01-21*
Nordea Hypotek	4 058 750	5,42%	85 000	2006-01-18
Nordea Hypotek	4 080 000	5,67%	85 000	2008-01-16
Nordea Hypotek	4 080 000	5,82%	85 000	2009-01-21
Stadshypotek	950 275	5,66%	22 100	2006-09-30
Stadshypotek	1 629 725	5,66%	37 900	2006-09-30
Stadshypotek	2 580 000	6,12%	60 000	2009-09-30
	<b>43 964 299</b>		<b>1 322 408</b>	
Avgår beräknade amorteringar år 2004 redovisade som kortfristig skuld	-1 322 408			
	<b>42 641 891</b>			

\*Lånet är omsatt till en ränta på 4,8% och låst till och med 2008-11-14.

	<b>2003 12 31</b>	<b>2002 12 31</b>
<b>14 Medlemmarnas reparationsfond</b>		
Ingående balans	1 075 094	1 083 981
Avsättning	168 969	168 969
Uttag	-175 387	-177 856
	<b>1 068 675</b>	<b>1 075 094</b>
<b>15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalskatt	26 391	13 077
Beräknade amorteringar kommande år	1 322 408	1 322 408
	<b>1 348 799</b>	<b>1 335 485</b>
<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	348 422	357 184
Förutbetalda hyror och avgifter	629 201	802 022
	<b>977 623</b>	<b>1 159 206</b>
<b>17 Ställda säkerheter:</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	10 181 200	10 181 200
Nordea Hypotek	37 427 700	37 427 700
	<b>47 608 900</b>	<b>47 608 900</b>
Pantbrev i eget förvar	0	0

## FINANSIERINGSANALYS

<b>Löpande verksamhet</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Rörelseintäkter	13 595 737	12 932 166
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-11 186 998	-10 283 523
Rörelseresultat	<b>2 408 739</b>	<b>2 648 643</b>
Extraordinära poster	0	0
<b>Från verksamheten internt tillfört</b>	<b>2 408 739</b>	<b>2 648 643</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-11 115	182 670
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	48 012	-4 033 054
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet</b>	<b>2 445 636</b>	<b>-1 201 741</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	-81 350
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>-81 350</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/</b>		
<b>ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>2 445 636</b>	<b>-1 283 091</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 322 408	-1 322 158
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 123 228</b>	<b>-2 605 249</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>3 471 529</b>	<b>2 348 301</b>

Luleå 2004-

Timo Karvonen

Carin Vallgren

Anders Johansson

Lars Oskarsson

Börje Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2004-

Göran O Ohlsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Årsredovisningen framställd av  
Förvaltnings AB Castor