

BRF GÄRDAN
797000-2106

Bostadsrättsföreningen
GÄRDAN
Årsredovisning 2004

Omslagsbilden
Lavskrika
Fotograf: Ingemar Lind, Svenska Naturfilmare

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF GÄRDAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004 01 01- 2004 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004 05 11 bestått av:

Ordinarie	Carin Vallgren	Ordförande
	Timo Karvonen	Vice ordförande
	Anders Johansson	Sekreterare
	Gösta Fredriksson	Ledamot
	Börje Johansson	Ledamot

Suppleanter	Lars Oskarsson	1:e
	Jan-Olov Björnfot	2:e
	Erling Qvarnström	3:e

Valkommitté	Katarina Forsberg
	Ingela Olofsson
	Lena Sandberg
	Jonas Weinz

Revisorer

Ordinarie	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 m²

Total lokalyta: 394 m²

Utveckling

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	518	494	470	466
Kassalikviditeten % *	37	78	55	63
Belåning per kvm	1558	1503	1548	1593
Genomsnittsränta %	5,7	5,7	5,9	6,3

* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

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 2004 till maj 2005

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft elva månadsmöten. Dessutom har vi haft en mängd extra sammanträden som avsett projektering anslutning tappvarmvatten till fjärrvärme, bredband, konvertering från direkt el till vattenburet värmesystem, stambyte och badrumsrenovering.

Utemiljön har blivit trevligare då vi bytte ut "grisarna" mot stora och dekorativa blomkrukor. Norrbottens Plantskola påbörjade, men hann ej avsluta, förbättringen av våra markytor under hösten och jobbet fortsätter våren 2005.

Hobbylokalen utrustades i augusti med två begagnade Morten-maskiner, klyvsåg och rikt- och planhyvel. Hobbyvärd Bo Josefsson har ersatts av Jaakko Marjeta.

Vi har anslutit tappvarmvatten till fjärrvärmens i mitten av november. Denna åtgärd innebar att vi har minskat vår elförbrukning.

Vårt bredband har tagits i drift i november. När detta skrevs har 120 hushåll anslutit sig till bredbandet och via Lunet´s stadsnät har vi kunnat välja mellan fyra bredbandsoperatörer.

Motionslokalen har målats om och rustats med ny utrustning. I lokalen finns två träningscyklar, en crosstrainer, en step-up-maskin, ett multigym, en bänkprens+vikter, hantlar med fria vikter, boxningsboll och yogamatta.

En grupp på fem personer ur styrelsen har arbetat med konvertering från direkt el till vattenburet värmesystem, stambyte och badrumsrenovering. Renoveringen började i mars 2005 och beräknas vara avslutade i december 2006. De källarlösa husen ligger först i tidplanen. Ca 4 veckors primitivt boende beräknas per lägenhet.

Vi har haft skador på våra garageportar och leverantören har i februari gjort en förstärkning vid låset och förlängt garantitiden till år 2007.

Vi har följt vårt löpande takunderhåll med att lägga ny takpapp på två hus.

I början av mars hade vi en vattenskada i bastun vilket innebar att vi bytte klinker på golvet i bastun och på byggföretagets inrådan bytte vi även bastupanelen. Bastuvärd Rolf Johansson har ersatts av Bo Holmström och Jan Bottne.

Vi har under 2004 haft ett bra elpris från leverantören Luleå Energi AB.

BDX har under vintern skött snöröjningen på ett bra sätt och vi har bevakningsbolaget Securitas som ronderar våra parkeringar.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd har från och med detta verksamhetsår avsatta medel för framtida fastighetsunderhåll redovisats som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen till fonden har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för uttag av medel.

Resultatdisposition

balanserat resultat		3 497
årets resultat	1 575 182	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-2 089 000	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	514 000	182
Till föreningsstämmans förfogande		3 679

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar kronor 181,88 jämte balanserad vinst kronor 3 497,47 tillsammans kronor 3 679,35 överförs i ny räkning.

BRF GÄRDAN
797000-2106
RESULTATRÄKNING

	NOT	2004 01 01 -2004 12 31	2003 01 01 -2003 12 31
Föreningens intäkter	1	14 255 101	13 538 354
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 061 213	-1 363 139
Fastighetsskatt		-430 845	-419 250
Driftskostnader	3	-5 916 705	-5 572 501
Förvaltnings- och externa kostnader		-442 190	-378 543
Personalkostnader	4	-1 117 149	-1 074 087
Avskrivningar	5	-1 284 862	-1 220 721
Rörelseresultat		4 002 138	3 510 114
Ränteintäkter		32 441	57 383
Räntekostnader		-2 459 397	-2 548 446
Resultat efter finansiella poster		1 575 182	1 019 050
Inkomstskatt	6	0	0
Årets resultat		1 575 182	1 019 050
Not till resultaträkningen			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-2 089 000	-1 700 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		514 000	681 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		182	50

BRF GÄRDAN

797000-2106

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

	NOT	2004 12 31	2003 12 31
Bostadsrätter	7	11 000	11 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	52 408 064	47 671 781
--------------------	---	------------	------------

Inventarier	9	52 040	48 810
-------------	---	--------	--------

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	10	643 950	0
--------------------------------	----	---------	---

Summa anläggningstillgångar		53 115 054	47 731 591
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		21 158	19 277
------------------------------	--	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar	11	518 885	3 579
--------------------------------	----	---------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 000	0
--	----	--------	---

		550 043	22 856
--	--	----------------	---------------

Kassa och bankmedel

	13	1 333 590	3 471 529
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 883 633	3 494 385
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>54 998 687</u>	<u>51 225 976</u>
--	--	--------------------------	--------------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		704 469	704 469
----------	--	---------	---------

Fastighetens underhållsfond	14	4 938 654	3 363 654
-----------------------------	----	-----------	-----------

		5 643 123	4 068 123
--	--	------------------	------------------

Fritt eget kapital

15

Balanserat resultat		3 497	3 447
---------------------	--	-------	-------

Årets resultat		1 575 182	1 019 050
----------------	--	-----------	-----------

Förändring av fastighetens underhållsfond		-1 575 000	-1 019 000
---	--	------------	------------

		3 679	3 497
--	--	--------------	--------------

Summa eget kapital		5 646 802	4 071 620
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	16	44 243 635	42 641 891
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		825 433	1 117 368
--------------------	--	---------	-----------

Medlemmarnas underhållsfond	17	1 090 944	1 068 675
-----------------------------	----	-----------	-----------

Övriga kortfristiga skulder	18	1 820 167	1 348 799
-----------------------------	----	-----------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 371 706	977 623
--	----	-----------	---------

Summa kortfristiga skulder		5 108 250	4 512 465
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<u>54 998 687</u>	<u>51 225 976</u>
--	--	--------------------------	--------------------------

Ställda säkerheter	20	46 657 000	47 608 900
--------------------	----	------------	------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor

FINANSIERINGSANALYS

	2004	2003
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	14 287 542	13 595 737
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-11 258 529	-11 186 998
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	3 029 013	2 408 739
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-527 187	-11 115
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	426 816	48 012
Från den löpande verksamheten	2 928 642	2 445 636
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-6 000 000	0
Maskiner och inventarier	-24 375	0
Övriga anläggningstillgångar	-643 950	0
	-6 668 325	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	-3 739 683	2 445 636
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	1 601 744	-1 322 408
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 137 939	1 123 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 333 590	3 471 529

BRF GÄRDAN
797000-2106
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Från och med detta räkenskapsår redovisas fastighetens underhållsfond under rubriken bundet eget kapital mot tidigare under fritt eget kapital. Avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond har skett genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Föregående års siffror har anpassats till detta redovisningssätt.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2004	2003
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	13 341 316	12 703 496
Hysesintäkter	47 835	52 210
Hyror garage och parkeringar	803 705	714 856
Övriga intäkter	62 245	67 792
	14 255 101	13 538 354
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	70 280	36 187
Målningsarbeten	9 213	10 029
Hissar	915	891
Elinstallationer	46 868	21 969
Tvättutrustning	64 506	10 451
Värmeinstallationer	2 750	1 367
Ventilations- och sanitetskostnad	95 804	82 322
Maskiner	28 069	12 355
Trädgårdsarbeten	32 248	44 723
Konsultarvoden	0	6 798
Försäkringsskador	92 630	244 902
	443 283	471 994
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ombyggnad varmvatten	6 039 681	0
Bredbandsinstallation	1 087 500	0
Avgår: bredband, betalas av medlemmarna	-1 087 500	0
Reservering bredband, osäkra anslutningsavgifter	71 550	0
Byggnadsarbeten	378 200	274 800
Tvättutrustning	0	205 688
Värmeinstallationer	0	48 750
Trädgårdsarbeten	0	192 939
Underhållsplan	115 625	0
Avgår: aktiverad grundförbättring (varmvatten)	-6 000 000	0
	605 056	722 177
Avgår: skattereduktion (ROT-avdrag)	-156 095	0
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 969	168 969
	1 061 213	1 363 139

	2004	2003
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	258 541	241 072
Uppvärmningskostnad	4 051 187	3 818 587
Vatten- och avloppsavgifter	503 436	491 347
Renhållning	454 276	388 616
Snöröjning/transporter	258 577	258 204
Förbrukningsmateriel	46 695	60 392
Fastighetsförsäkringar	151 391	128 971
Kabel-tv	187 412	184 662
Trivselkonto	5 190	650
	5 916 705	5 572 501

4 Personalkostnader

Föreningen har 3 anställda.

Styrelse och mötesarvoden	81 600	68 300
Vicevärdsarvode	176 286	165 878
Löner och kostnadsersättningar	464 344	460 349
Moms fastighetsskötsel	147 784	149 594
Sociala avgifter	247 135	229 966
	1 117 149	1 074 087

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

	877 481	812 215
Justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsunderskott 1 126 015 kronor.	66 236	66 236
Avskrivning markanläggning 5%	320 000	320 000
Avskrivning övrigt 20%	21 145	22 270
	1 284 862	1 220 721

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 11 420 990 kr, en minskning med 460 393 kr jämfört med föregående år.

BRF GÄRDAN
797000-2106

	2004 12 31	2003 12 31
7 Bostadsrätter		
Lgh 04-063 i Brf. Gärden	11 000	11 000
8 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	48 119 998	48 119 998
Nyinvestering	6 000 000	0
Markanläggning	6 400 000	6 400 000
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-960 000	-640 000
Akkumulerad avskrivning byggnad	-8 337 934	-7 394 217
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	52 408 064	47 671 781
Taxeringsvärde byggnader	70 490 000	65 380 000
Taxeringsvärde mark	25 755 000	13 039 000
	96 245 000	78 419 000
9 Inventarier		
Bil	30 000	30 000
Arbetsmaskiner	81 350	81 350
Nyinvestering (sopvals)	24 375	0
Akkumulerad avskrivning	-62 540	-40 270
Årets avskrivning	-21 145	-22 270
	52 040	48 810
10 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	715 500	0
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter 10 %	-71 550	0
	643 950	0
11 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	369 000	0
Skattefordran	149 885	3 579
	518 885	3 579
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Lamm Rental	10 000	0
	10 000	0
13 Kassa och bankmedel		
Kassa	26 861	53 539
Nordea	1 306 729	3 417 990
	1 333 590	3 471 529
14 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	3 363 654	2 344 654
Årets avsättning	2 089 000	1 700 000
Årets uttag	-514 000	-681 000
	4 938 654	3 363 654

BRF GÄRDAN
797000-2106

	2004 12 31	2003 12 31
15 Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 447	2 743
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	50	705
Årets resultat	1 575 182	1 019 050
Avsättning till fastighetens underhållsfond	-2 089 000	-1 700 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond	514 000	681 000
	3 679	3 497

16 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek	4 931 251	5,09%	118 116	2007-02-21
Nordea Hypotek	5 205 250	5,60%	120 000	2010-08-18
Nordea Hypotek	1 350 000	5,00%	200 000	2008-06-13
Nordea Hypotek	1 825 000	5,40%	100 000	2011-02-16
Nordea Hypotek	4 455 000	6,53%	108 000	2005-12-31
Stadshypotek	3 366 000	6,03%	204 000	2006-06-30
Nordea Hypotek	3 952 500	4,80%	85 000	2008-11-14
Nordea Hypotek	3 973 750	5,42%	85 000	2006-01-18
Nordea Hypotek	3 995 000	5,67%	85 000	2008-01-16
Nordea Hypotek	3 995 000	5,82%	85 000	2009-01-21
Stadshypotek	928 175	5,66%	22 100	2006-09-30
Stadshypotek	1 591 825	5,66%	37 900	2006-09-30
Stadshypotek	2 520 000	6,12%	60 000	2009-09-30
Föreningssparbanken	3 500 000	4,68%	35 000	2012-09-07
	45 588 751		1 345 116	

Avgår beräknade amorteringar år 2005
redovisade som kortfristig skuld

	-1 345 116	
	44 243 635	

	2004 12 31	2003 12 31
17 Medlemmarnas underhållsfond		
Ingående balans	1 068 675	1 075 094
Avsättning	168 969	168 969
Uttag	-146 700	-175 387
	1 090 944	1 068 675

18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	29 399	26 391
Hellmans Rör (innehållet belopp)	445 652	0
Beräknade amorteringar kommande år	1 345 116	1 322 408
	1 820 167	1 348 799

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	381 266	348 422
Förutbetalda hyror och avgifter	990 440	629 201
	1 371 706	977 623

BRF GÄRDAN
797000-2106

	2004 12 31	2003 12 31
20 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	8 487 000	10 181 200
Nordea Hypotek	34 670 000	37 427 700
Föreningssparbanken	3 500 000	0
	46 657 000	47 608 900
Pantbrev som förvaras i		
Ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	0

Luleå 2004-

Carin Vallgren

Timo Karvonen

Anders Johansson

Gösta Fredriksson

Börje Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2004-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB