

Bostadsrättsföreningen
Gärdan
Årsredovisning 2005

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005 01 01- 2005 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005 05 18 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ordförande
	Carin Vallgren	Vice ordförande
	Anders Johansson	Sekreterare
	Gösta Fredriksson	Ledamot
	Erling Qvarnström	Ledamot

Suppleanter	Ketty Skogqvist	1:e
	Ingri Vestin	2:e
	Anna Gezelius	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.

Föreningens hemsida på internet har adress www.brfgardan.com

Total bostadsyta: 25714 m²

Total lokalyta: 394 m²

Utveckling

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	574	518	494	470	466
Kassalikviditeten % *	42	37	78	55	63
Belåning per kvm	2637	1558	1503	1548	1593
Genomsnittsränta %	5,0	5,7	5,7	5,9	6,3

* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 20 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 2005 till maj 2006

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft elva månadsmöten. Utöver det har vi haft en del extra sammanträden med anledning av det pågående projektet som avser konvertering från direktverkande el till vattenburet fjärrvärmesystem, byte av avloppsstammar och renovering av badrum. Arbetet med detta följer tidplanen vilket innebär att det beräknas vara slutfört till jul 2006.

Styrelsen vill i samband med detta passa på att tacka alla boende för det stora tålamod ni har visat under denna tid.

Kabel-TV-nätet har blivit uppgraderat för att klara av kommande förändringar avseende bland annat övergången till digital TV.

Vi har under det gångna året och ända fram till och med 2007 tecknat ett mycket bra avtal vad gäller elpriset från leverantören Luleå Energi AB.

BDX Har under vintern skött snöröjningen och sandningen på ett bra sätt och bevakningsbolaget Securitas har hållit koll på våra parkeringar.

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

Resultatdisposition

balanserat resultat		3 679
årets resultat	-1 599 548	
årets avsättning till fastighetens underhållsfond	-2 150 000	
årets uttag ur fastighetens underhållsfond	3 750 000	452
Till föreningsstämmans förfogande		4 131

Styrelsen föreslår att årets vinst efter fondförändringar kronor 451,61 jämte balanserad vinst kronor 3 679,35 tillsammans kronor 4 130,96 överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2005 01 01 -2005 12 31	2004 01 01 -2004 12 31
Föreningens intäkter	1	15 711 822	14 255 101
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-4 747 201	-1 061 213
Fastighetsskatt		-463 264	-430 845
Driftskostnader	3	-6 401 749	-5 916 705
Förvaltnings- och externa kostnader		-442 667	-442 190
Personalkostnader	4	-1 154 104	-1 117 149
Avskrivningar	5	-1 407 580	-1 284 862
Rörelseresultat		1 095 257	4 002 138
Ränteintäkter		10 018	32 441
Räntekostnader		-2 704 823	-2 459 397
Resultat efter finansiella poster		-1 599 548	1 575 182
Inkomstskatt	6	0	0
Årets resultat		-1 599 548	1 575 182
Not till resultaträkningen			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-2 150 000	-2 089 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		3 750 000	514 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		452	182

BALANSRÄKNING

NOT

2005 12 31

2004 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Bostadsrätter 7 11 000 11 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 8 51 021 629 52 408 064

Pågående ombyggnad 33 000 000 0

Inventarier 9 30 895 52 040

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar 10 616 950 643 950

Summa anläggningstillgångar 84 680 474 53 115 054

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar 13 147 21 158

Övriga kortfristiga fordringar 11 278 177 518 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 0 10 000

291 324 550 043

Kassa och bankmedel 13 3 272 993 1 333 590

Summa omsättningstillgångar 3 564 317 1 883 633

SUMMA TILLGÅNGAR

88 244 791

54 998 687

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 704 469 704 469

Fastighetens underhållsfond 14 3 338 654 4 938 654

4 043 123 5 643 123

Fritt eget kapital 15

Balanserat resultat 3 679 3 497

Årets resultat -1 599 548 1 575 182

Förändring av fastighetens underhållsfond 1 600 000 -1 575 000

4 131 3 679

Summa eget kapital 4 047 254 5 646 802

Långfristiga skulder

Fastighetslån 16 60 677 519 44 243 635

Byggnadskreditiv (SEB) 14 956 819 0

75 634 338 44 243 635

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 3 711 507 825 433

Medlemmarnas underhållsfond 17 1 146 257 1 090 944

Övriga kortfristiga skulder 18 2 381 842 1 820 167

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 19 1 323 593 1 371 706

Summa kortfristiga skulder 8 563 199 5 108 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 244 791

54 998 687

Ställda säkerheter 20 119 657 000 47 608 900

Ansvarsförbindelser Inga Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2005	2004
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	15 721 840	14 287 542
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-15 744 840	-11 258 529
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-23 000	3 029 013
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	258 719	-527 187
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	3 285 981	426 816
Från den löpande verksamheten	3 521 700	2 928 642
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-33 000 000	-6 000 000
Maskiner och inventarier	0	-24 375
Övriga anläggningstillgångar	27 000	-643 950
	-32 973 000	-6 668 325
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	-29 451 300	-3 739 683
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	31 390 703	1 601 744
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 939 403	-2 137 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	3 272 993	1 333 590

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, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2005	2004
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	14 765 123	13 341 316
Hysesintäkter	51 386	47 835
Hyror garage och parkeringar	803 937	803 705
Övriga intäkter	91 376	62 245
	15 711 822	14 255 101
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	101 339	70 280
Målningsarbeten	12 739	9 213
Hissar	0	915
Elinstallationer	20 182	46 868
Tvättutrustning	6 726	64 506
Värmeinstallationer	701	2 750
Ventilations- och sanitetskostnad	120 353	95 804
Maskiner	15 016	28 069
Trädgårdsarbeten	4 255	32 248
Försäkringsskador	810 041	92 630
	1 091 351	443 283
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ombyggnad varmvatten	0	6 039 681
Bredbandsinstallation	0	1 087 500
Avgår: bredband, betalas av medlemmarna	0	-1 087 500
Reservering bredband, osäkra anslutningsavgifter	0	71 550
Byggnadsarbeten	53 431	378 200
Ombyggnad badrum och värmesystem	36 635 387	0
Ventilations- och sanitetskostnad	99 288	0
Underhållsplan	0	115 625
Avgår: aktiverad grundförbättring (varmvatten)	0	-6 000 000
Avgår: aktiverad del av årets utgift för ombyggnad	-33 000 000	0
	3 788 106	605 056
Avgår: skattereduktion (ROT-avdrag)	-301 224	-156 095
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 969	168 969
	4 747 201	1 061 213

	2005	2004
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	285 407	258 541
Uppvärmningskostnad	4 158 923	4 051 187
Vatten- och avloppsavgifter	658 298	503 436
Renhållning	556 063	454 276
Snöröjning/transporter	242 744	258 577
Förbrukningsmateriel	43 099	46 695
Fastighetsförsäkringar	158 766	151 391
Kabel-tv	278 676	187 412
Trivselkonto	19 773	5 190
	6 401 749	5 916 705

4 Personalkostnader

Föreningen har 3 anställda, 2 män och 1 kvinna.

Styrelse och mötesarvoden	110 900	81 600
Vicevärdarvode	179 101	176 286
Löner och kostnadsersättningar	464 065	464 344
Moms fastighetsskötsel	148 736	147 784
Sociala avgifter	251 302	247 135
	1 154 104	1 117 149

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 1 059 779 kronor.	1 000 199	877 481
Avskrivning markanläggning 5%	66 236	66 236
Avskrivning övrigt 20%	320 000	320 000
	21 145	21 145
	1 407 580	1 284 862

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 11 230 826 kr, en minskning med 190 164 kr jämfört med föregående år.

	2005 12 31	2004 12 31
7 Bostadsrätter		
Lgh 04-063 i Brf. Gärdan	11 000	11 000
8 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	54 119 998	48 119 998
Nyinvestering	0	6 000 000
Markanläggning	6 400 000	6 400 000
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-1 280 000	-960 000
Akkumulerad avskrivning byggnad	-9 404 369	-8 337 934
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	51 021 629	52 408 064
Taxeringsvärde byggnader	70 490 000	70 490 000
Taxeringsvärde mark	25 755 000	25 755 000
	96 245 000	96 245 000
9 Inventarier		
Bil	30 000	30 000
Arbetsmaskiner	105 725	81 350
Nyinvestering (sopvals)	0	24 375
Akkumulerad avskrivning	-83 685	-62 540
Årets avskrivning	-21 145	-21 145
	30 895	52 040
10 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	715 500	715 500
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-27 000	0
	616 950	643 950
11 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	17 000	369 000
Skattefordran	261 177	149 885
	278 177	518 885
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Lamm Rental	0	10 000
	0	10 000
13 Kassa och bankmedel		
Kassa	25 965	26 861
Nordea	3 247 029	1 306 729
	3 272 993	1 333 590
14 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	4 938 654	3 363 654
Årets avsättning	2 150 000	2 089 000
Årets uttag	-3 750 000	-514 000
	3 338 654	4 938 654

	2005 12 31	2004 12 31
15 Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 497	3 447
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	182	50
Årets resultat	-1 599 548	1 575 182
Avsättning till fastighetens underhållsfond	-2 150 000	-2 089 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond	3 750 000	514 000
	4 131	3 679
16 Fastighetslån	Skuld Räknta	Amortering Omsättes
Nordea Hypotek	4 813 135 5,09%	118 116 2007-02-21
Nordea Hypotek	5 085 250 5,60%	120 000 2010-08-18
Nordea Hypotek	1 150 000 5,00%	200 000 2008-06-13
Nordea Hypotek	1 725 000 5,40%	100 000 2011-02-16
Nordea Hypotek	4 347 000 3,85%	104 000 2013-10-16
Stadshypotek	3 162 000 6,03%	204 000 2006-06-30
Nordea Hypotek	3 867 500 4,80%	85 000 2008-11-14
Nordea Hypotek	3 888 750 5,42%	85 000 2006-01-18*
Nordea Hypotek	3 910 000 5,67%	85 000 2008-01-16
Nordea Hypotek	3 910 000 5,82%	85 000 2009-01-21
Stadshypotek	906 075 5,66%	22 100 2006-09-30
Stadshypotek	1 553 925 5,66%	37 900 2006-09-30
Stadshypotek	2 460 000 6,12%	60 000 2009-09-30
Föreningssparbanken	3 465 000 4,68%	35 000 2012-09-07
SEB BoLån	17 955 000 3,42%	180 000 2013-09-28
	62 198 635	1 521 116
Avgår beräknade amorteringar år 2006 redovisade som kortfristig skuld	-1 521 116	
	60 677 519	
* lånet är omsatt till en ränta på 3,75% och bundet t.o.m. 2013-10-16.		
	2005 12 31	2004 12 31
17 Medlemmarnas underhållsfond		
Ingående balans	1 090 944	1 068 675
Avsättning	168 969	168 969
Extra avsättning (ersättning medlemmar)	15 730	0
Uttag	-129 385	-146 700
	1 146 257	1 090 944
18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	31 849	29 399
Hellmans Rör (innehållet belopp)	0	445 652
NCC (innehållet belopp)	828 877	0
Beräknade amorteringar kommande år	1 521 116	1 345 116
	2 381 842	1 820 167
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	393 049	381 266
Förutbetalda hyror och avgifter	930 544	990 440
	1 323 593	1 371 706

	2005 12 31	2004 12 31
20 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	8 487 000	8 487 000
Nordea Hypotek	34 670 000	34 670 000
Förenings Sparbanken	3 500 000	3 500 000
SEB BoLån	73 000 000	0
	119 657 000	46 657 000
Pantbrev som förvaras i		
Ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Luleå 2005-

Jan-Olov Björnfot

Carin Vallgren

Anders Johansson

Gösta Fredriksson

Erling Qvarnström

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2005-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB