

**Bostadsrättsföreningen**

**Gärdan**

**Årsredovisning 2006**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006 01 01- 2006 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006 05 16 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
	Anna Gezelius	2:e
	Ingri Vestin	3:e

Valkommitté	Katarina Forsberg
	Ingela Olofsson
	Lena Sandberg

### 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](http://www.brfgardan.com)

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

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

Utveckling	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	599	574	518	494	470
Kassalikviditeten % *	51	42	37	78	55
Belåning per kvm	3946	2637	1558	1503	1548
Genomsnittsränta %	4,0	5,0	5,7	5,7	5,9

\* 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 2006 till maj 2007

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft elva månadsmöten. Utöver det har vi haft en del extra sammanträden, framförallt beroende på branden den 1/7 -06 på Bv 118-122.

Arbetet med konventering av värmesystemet och byte av avloppsstammar samt renovering av badrum slutfördes vid årsskiftet.

Reparationen av det brandskadade huset är klart och våra vänner som bor i huset fick börja flytta in den 30/3 2007.

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

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten:

balanserat resultat	4 131
årets resultat	-4 785 221
	<b>-4 781 090</b>

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 800 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-4 100 000
i ny räkning överföres	-2 481 090
	<b>-4 781 090</b>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	NOT	2006 01 01 -2006 12 31	2005 01 01 -2005 12 31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	16 602 911	15 711 822
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-5 085 291	-4 747 201
Fastighetsskatt		-497 506	-463 264
Driftskostnader	3	-6 539 626	-6 401 749
Förvaltnings- och externa kostnader		-434 144	-442 667
Personalkostnader	4	-1 223 832	-1 154 104
Avskrivningar och utrangering	5	-3 846 600	-1 407 580
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 024 088</b>	<b>1 095 257</b>
Ränteintäkter		42 839	10 018
Räntekostnader	6	-3 803 971	-2 704 823
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 785 221</b>	<b>-1 599 548</b>
Inkomstskatt	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 785 221</b>	<b>-1 599 548</b>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 800 000	-2 150 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		4 100 000	3 750 000
<b>Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>-2 485 221</b>	<b>452</b>

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Bostadsrätter 8 11 000 11 000

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 9 116 197 674 51 021 629

Pågående ombyggnad 10 0 33 000 000

Inventarier 11 12 750 30 895

*Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga långfristiga fordringar 12 586 450 616 950

**Summa anläggningstillgångar 116 807 874 84 680 474**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar 3 333 13 147

Övriga kortfristiga fordringar 13 38 251 278 177

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 14 11 522 0

**53 106 291 324**

*Kassa och bankmedel* 15 4 243 016 3 272 993

**Summa omsättningstillgångar 4 296 122 3 564 317**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**121 103 996 88 244 791**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser 704 469 704 469

Fastighetens underhållsfond 16 3 338 654 3 338 654

**4 043 123 4 043 123**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 17 4 131 3 679

Årets resultat -4 785 221 -1 599 548

Förändring av fastighetens underhållsfond 0 1 600 000

**-4 781 090 4 131**

**Summa eget kapital -737 967 4 047 254**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån 18 113 413 003 60 677 519

Byggnadskreditiv (SEB) 0 14 956 819

**113 413 003 75 634 338**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 3 323 670 3 711 507

Medlemmarnas underhållsfond 19 1 103 644 1 146 257

Skatteskulder 94 054 0

Övriga kortfristiga skulder 20 2 758 274 2 381 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 21 1 149 318 1 323 593

**Summa kortfristiga skulder 8 428 960 8 563 199**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**121 103 996 88 244 791**

Ställda säkerheter 22 119 657 000 119 657 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

## FINANSIERINGSANALYS

	2006	2005
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	16 645 750	15 721 840
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-17 415 402	-15 744 840
Jämförelsestörande poster	0	0
<b>Från verksamheten internt tillfört</b>	<b>-769 652</b>	<b>-23 000</b>
<b>Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	238 218	258 719
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-303 208	3 285 981
<b>Från den löpande verksamheten</b>	<b>-834 642</b>	<b>3 521 700</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Ökning (-),/ minskning(+)</b>		
Mark och byggnader	-36 000 000	-33 000 000
Maskiner och inventarier	-4 500	0
Övriga anläggningstillgångar	30 500	27 000
	<b>-35 974 000</b>	<b>-32 973 000</b>
<b>FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)</b>	<b>-36 808 642</b>	<b>-29 451 300</b>
<b>Finansiering</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	37 778 665	31 390 703
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>970 023</b>	<b>1 939 403</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>4 243 016</b>	<b>3 272 993</b>

## 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 verksamhetsår redovisas avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond efter stämmobeslut. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2006	2005
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter	15 415 550	14 765 123
Hysesintäkter	53 242	51 386
Hyror garage och parkeringar	794 524	803 937
Ersättning från försäkringsbolag	274 074	0
Övriga intäkter	65 521	91 376
	<b>16 602 911</b>	<b>15 711 822</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	36 786	101 339
Målningsarbeten	6 893	12 739
Elinstallationer	49 258	20 182
Tvättutrustning	48 923	6 726
Värmeinstallationer	0	701
Ventilations- och sanitetskostnad	51 771	120 353
Maskiner	18 634	15 016
Trädgårdsarbeten	61 688	4 255
Försäkringsskador	528 970	810 041
	<b>802 923</b>	<b>1 091 351</b>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	289 875	53 431
Ombyggnad badrum och värmesystem	39 823 525	36 635 387
Ventilations- och sanitetskostnad	0	99 288
Avgår: aktiverad del av årets utgift för ombyggnad	-36 000 000	-33 000 000
	<b>4 113 400</b>	<b>3 788 106</b>
Avgår: skattereduktion (ROT-avdrag)	0	-301 224
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 969	168 969
	<b>5 085 291</b>	<b>4 747 201</b>

	2006	2005
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	303 357	285 407
Uppvärmningskostnad	3 778 435	4 158 923
Vatten- och avloppsavgifter	941 299	658 298
Renhållning	660 658	556 063
Snörejning/transporter	266 952	242 744
Förbrukningsmateriel	55 298	43 099
Fastighetsförsäkringar	158 962	158 766
Kabel-tv	374 665	278 676
Trivselkonto	0	19 773
	<b>6 539 626</b>	<b>6 401 749</b>
<b>4 Personalkostnader</b>		
Föreningen har 2 anställda, 1 man och 1 kvinna.		
Styrelse och mötesarvoden	122 600	110 900
Vicevärdarsvode	188 415	179 101
Löner och kostnadsersättningar	493 225	464 065
Moms fastighetsskötsel	172 448	148 736
Sociala avgifter	247 144	251 302
	<b>1 223 832</b>	<b>1 154 104</b>
<b>5 Avskrivningar</b>		
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	1 006 819	1 000 199
Justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsunderskott 993 543 kronor.	66 236	66 236
Avskrivning markanläggning 5%	320 000	320 000
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	21 145	21 145
Avskrivning inventarier 33%	1 500	0
Restvärde vid utrangering av reglersystem	2 430 900	0
	<b>3 846 600</b>	<b>1 407 580</b>
<b>6 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader	3 824 722	2 704 823
Räntebidrag	-20 751	0
	<b>3 803 971</b>	<b>2 704 823</b>
<b>7 Inkomstskatt</b>		
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 12 108 067 kr, en ökning med 877 241 kr jämfört med föregående år.		
<b>8 Bostadsrätter</b>		
Lgh 04-063 i Brf. Gärden	11 000	11 000
	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>

	2006 12 31	2005 12 31
<b>9 Byggnader och mark</b>		
Byggnadsvärde	54 119 998	54 119 998
Utrangerat reglersystem	-3 000 000	0
Nyinvestering	69 000 000	0
Markanläggning	6 400 000	6 400 000
Ackumulerad avskrivning markanläggning	-1 600 000	-1 280 000
Ackumulerad avskrivning byggnad	-10 477 424	-9 404 369
Återförd avskrivning vid utrangering	569 100	0
Mark	1 186 000	1 186 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>116 197 674</b>	<b>51 021 629</b>
Taxeringsvärde byggnader	70 490 000	70 490 000
Taxeringsvärde mark	25 755 000	25 755 000
	<b>96 245 000</b>	<b>96 245 000</b>
<b>10 Pågående ombyggnad</b>		
Ingående balans	33 000 000	0
Årets investering	36 000 000	33 000 000
Avgår: årets aktivering	-69 000 000	0
	<b>0</b>	<b>33 000 000</b>
<b>11 Inventarier</b>		
Bil	30 000	30 000
Arbetsmaskiner (traktorgräsklippare och sopvals)	105 725	105 725
Digitalkamera	4 500	0
Ackumulerad avskrivning	-104 830	-83 685
Årets avskrivning	-22 645	-21 145
	<b>12 750</b>	<b>30 895</b>
<b>12 Övriga långfristiga fordringar</b>		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	688 500	715 500
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-30 500	-27 000
	<b>586 450</b>	<b>616 950</b>
<b>13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	17 500	17 000
Skattefordran	0	261 177
Räntebidrag	20 751	0
	<b>38 251</b>	<b>278 177</b>
<b>14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Lamm Rental	11 522	0
	<b>11 522</b>	<b>0</b>
<b>15 Kassa och bankmedel</b>		
Kassa	39 629	25 965
Nordea	4 200 893	3 247 029
SEB	2 494	0
	<b>4 243 016</b>	<b>3 272 993</b>

	2006 12 31	2005 12 31
<b>16 Fastighetens underhållsfond</b>		
Belopp vid årets ingång	3 338 654	4 938 654
Årets avsättning	0	2 150 000
Årets uttag	0	-3 750 000
	<b>3 338 654</b>	<b>3 338 654</b>
<b>17 Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat vid årets början	3 679	3 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	452	182
Årets resultat	-4 785 221	-1 599 548
Avsättning till fastighetens underhållsfond	0	-2 150 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0	3 750 000
	<b>-4 781 090</b>	<b>4 131</b>
<b>18 Fastighetslån</b>		
	Skuld Räknta	Amortering Omsättes
Nordea Hypotek	4 695 019 5,09%	118 116 2007-02-21*
Nordea Hypotek	4 965 250 5,60%	120 000 2010-08-18
Nordea Hypotek	950 000 5,00%	200 000 2008-06-13
Nordea Hypotek	1 625 000 5,40%	100 000 2011-02-16
Nordea Hypotek	4,243 000 3,85%	104 000 2013-10-16
Stadshypotek	2 980 000 4,55%	160 000 2014-06-30
Nordea Hypotek	3 782 500 4,80%	85 000 2008-11-14
Nordea Hypotek	3 803 750 3,75%	85 000 2013-10-16
Nordea Hypotek	3 825 000 5,67%	85 000 2008-01-16
Nordea Hypotek	3 825 000 5,82%	85 000 2009-01-21
Stadshypotek	2 398 900 4,35%	48 300 2011-09-30
Stadshypotek	2 400 000 6,12%	60 000 2009-09-30
Förenings-sparbanken	3 430 000 4,68%	35 000 2012-09-21
SEB BoLån	17 775 000 3,42%	180 000 2013-09-28
SEB BoLån	17 820 000 3,80%	180 000 2011-03-28
SEB BoLån	17 910 000 3,73%	180 000 2009-06-28
SEB BoLån	19 000 000 4,10%	190 000 2015-01-28
	<b>115 428 419</b>	<b>2 015 416</b>
Avgår beräknade amorteringar år 2007 redovisade som kortfristig skuld	-2 015 416	
	<b>113 413 003</b>	

\* Lånet är omsatt till en ränta på 4,48% och bundet till 2014-12-17.

	2006 12 31	2005 12 31
<b>19 Medlemmarnas underhållsfond</b>		
Ingående balans	1 146 257	1 090 944
Avsättning	168 969	168 969
Extra avsättning (ersättning medlemmar)	66 401	15 730
Uttag	-277 983	-129 385
	<b>1 103 644</b>	<b>1 146 257</b>
<b>20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalskatt	46 218	31 849
NCC (innehållet belopp)	696 640	828 877
Beräknade amorteringar kommande år	2 015 416	1 521 116
	<b>2 758 274</b>	<b>2 381 842</b>

	2006 12 31	2005 12 31
<b>21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	386 946	393 049
Förutbetalda hyror och avgifter	762 372	930 544
	<b>1 149 318</b>	<b>1 323 593</b>
<b>22 Ställda säkerheter:</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	8 487 000	8 487 000
Nordea Hypotek	34 670 000	34 670 000
Föreningssparbanken	3 500 000	3 500 000
SEB BoLån	73 000 000	73 000 000
	<b>119 657 000</b>	<b>119 657 000</b>
Pantbrev som förvaras i Ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Luleå 2007-

Jan-Olov Björnfot

Carin Vallgren

Anders Johansson

Gösta Fredriksson

Erling Qvarnström

Vår revisionsberättelse har avgivits  
Sundsvall 2007-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB