

Bostadsrättsföreningen

Gärdan

Årsredovisning 2007

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007 01 01- 2007 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007 05 22 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ordförande	
	Carin Vallgren	Sekreterare	Avgång 2007-08-13
	Anders Johansson	Vice ordförande	
	Anna Grezelius	Ledamot	
	Erling Qvarnström	Ledamot	

Suppleanter	Ketty Skogqvist	1:e
	Andreas Callin	2:e
	Niclas Lindqvist	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

Total bostadsyta: 25714 m²

Total lokalyta: 394 m²

Utveckling

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	599	599	574	518	494
Kassalikviditeten % *	64	51	42	37	78
Belåning per kvm	3877	3946	2637	1558	1503
Genomsnittsränta %	4,2	4,0	5,0	5,7	5,7

* 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. Fr.o.m. år 2008 ingår även bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen.

Verksamhet under det gångna året

Eftersom arbetena med ombyggnaden av värmen och badrum/stammar gått bra har föreningen fått en återbetalning av entreprenören. Av återbetalningen har 90%, 1 463 000 kr, minskat redan aktiverad del av ombyggnaden. Resterande summa har minskat årets periodiska underhåll.

Styrelsens verksamhetsberättelse maj 2007 till maj 2008

Styrelsen har under verksamhetsperioden haft elva månadsmöten.

Vi har, under denna tid, renoverat cirka hälften av våra broar.

På baksidan av Bv. 118-122 har det grävts ett dräneringsdike för att komma till rätta med den vattensjuka marken.

Under hösten har våra nya sophus blivit klara vilket känns bra.

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten:

balanserat resultat	-2 481 090
årets resultat	2 240 896
	-240 194

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 300 000
i ny räkning överföres	-1 540 194
	-240 194

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2007 01 01 -2007 12 31	2006 01 01 -2006 12 31
Föreningens intäkter	1	16 367 746	16 602 911
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-799 581	-5 085 291
Fastighetsskatt		-408 824	-497 506
Driftskostnader	3	-5 836 750	-6 539 626
Förvaltnings- och externa kostnader		-457 367	-434 144
Personalkostnader	4	-907 969	-1 223 832
Avskrivningar och utrangering	5	-1 753 618	-3 846 600
Rörelseresultat		6 203 638	-1 024 088
Ränteintäkter		86 994	42 839
Räntekostnader	6	-4 049 736	-3 803 971
Resultat efter finansiella poster		2 240 896	-4 785 221
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		2 240 896	-4 785 221
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 300 000	-1 800 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	4 100 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		940 896	-2 485 221

BALANSRÄKNING	NOT	2007 12 31	2006 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	11 000	11 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	114 232 922	116 197 674
Pågående ombyggnad	10	0	0
Inventarier	11	52 380	12 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	12	565 700	586 450
Summa anläggningstillgångar		114 862 002	116 807 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 283	3 333
Övriga kortfristiga fordringar	13	407 112	38 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	11 522
		414 395	53 106
<i>Kassa och bankmedel</i>	15	3 119 560	4 243 016
Summa omsättningstillgångar		3 533 955	4 296 122
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>118 395 957</u>	<u>121 103 996</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
Fastighetens underhållsfond	16	1 038 654	3 338 654
		1 743 123	4 043 123
<i>Fritt eget kapital</i>	17		
Balanserat resultat		-2 481 090	4 131
Årets resultat		2 240 896	-4 785 221
		-240 194	-4 781 090
Summa eget kapital		1 502 929	-737 967
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	111 394 290	113 413 003
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 199 934	3 323 670
Medlemmarnas underhållsfond	19	1 118 257	1 103 644
Skatteskulder		35 998	94 054
Övriga kortfristiga skulder	20	2 045 301	2 758 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 099 248	1 149 318
Summa kortfristiga skulder		5 498 738	8 428 960
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>118 395 957</u>	<u>121 103 996</u>
Ställda säkerheter	22	119 657 000	119 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2007	2006
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	16 454 740	16 645 750
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-12 291 258	-17 415 402
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	4 163 482	-769 652
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-361 289	238 218
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 099 190	-303 208
Från den löpande verksamheten	703 003	-834 642
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	230 712	-36 000 000
Maskiner och inventarier	-59 208	-4 500
Övriga anläggningstillgångar	20 750	30 500
	192 254	-35 974 000
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	895 257	-36 808 642
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 018 713	37 778 665
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 123 456	970 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	3 119 560	4 243 016

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter stämmobeslut.

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

NOTER

1 Föreningens intäkter

	2007	2006
Årsavgifter	15 415 682	15 415 550
Hysesintäkter	55 229	53 242
Hyror garage och parkeringar	786 044	794 524
Ersättning från försäkringsbolag	36 832	274 074
Övriga intäkter	73 959	65 521
	16 367 746	16 602 911

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	76 339	36 786
Målningsarbeten	7 437	6 893
Elinstallationer	34 235	49 258
Tvättutrustning	51 893	48 923
Ventilations- och sanitetskostnad	21 220	51 771
Maskiner	17 750	18 634
Trädgårdsarbeten	46 319	61 688
Konsultarvoden	600	0
Försäkringsskador	111 584	528 970
	367 377	802 923

Periodiskt underhåll

Byggnadsarbeten	125 000	289 875
Målningsarbeten	3 797	0
Trädgårdsanläggning	297 024	0
2 st sophus	1 232 288	0
Avgår: aktiverat som byggnad	-812 500	0
Avgår: aktiverat som markanläggning	-419 788	0
Ombyggnad badrum och värmesystem	-1 625 586	39 823 525
Avgår: aktiverad del av årets utgift för ombyggnad	0	-36 000 000
Återförd aktiverad del av ombyggnad	1 463 000	0
	263 236	4 113 400

Avsatt till medlemmarnas underhållsfond

168 969	168 969
799 581	5 085 291

3 Driftskostnader	2007	2006
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	273 938	303 357
Uppvärmningskostnad	1 798 754	3 778 435
Vatten- och avloppsavgifter	491 236	941 299
Elavgifter	1 727 947	0
Renhållning	730 534	660 658
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	278 742	266 952
Förbrukningsmateriel	61 241	55 298
Fastighetsförsäkringar	167 196	158 962
Kabel-tv	307 162	374 665
	5 836 750	6 539 626

4 Personalkostnader

Föreningen har 2 anställda, 1 man och 1 kvinna.

Styrelse och mötesarvoden	116 544	122 600
Vicevärdsarvode	199 148	188 415
Löner och kostnadsersättningar	284 869	493 225
Moms fastighetsskötsel	98 889	172 448
Sociala avgifter	208 520	247 144
	907 969	1 223 832

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 927 307 kronor.	1 347 804	1 006 819
Avskrivning markanläggning 5%	66 236	66 236
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	320 000	320 000
Avskrivning transportmedel 20%	6 040	21 145
Avskrivning inventarier 33%	9 800	0
Avskrivning inventarier 33%	3 738	1 500
Restvärde vid utrangering av reglersystem	0	2 430 900
	1 753 618	3 846 600

6 Räntekostnader

Räntekostnader	4 795 875	3 824 722
Räntebidrag	-746 139	-20 751
	4 049 736	3 803 971

7 Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattningen med 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 021 243 kr, en minskning med 86 824 kr jämfört med föregående år.

8 Bostadsrätter

	2007 12 31	2006 12 31
Lgh 04-063 i Brf. Gärdan	11 000	11 000
	11 000	11 000

Brf Gärdan
797000-2106

	2007 12 31	2006 12 31
9 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	120 119 998	54 119 998
Utrangerat reglersystem	0	-3 000 000
Återförd aktiverad del av ombyggnad	-1 463 000	0
Nyinvestering	812 500	69 000 000
Markanläggning	6 400 000	6 400 000
Nyinvestering markanläggning	419 788	0
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-1 920 000	-1 600 000
Akkumulerad avskrivning byggnad	-11 322 364	-10 477 424
Återförd avskrivning vid utrangering	0	569 100
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	114 232 922	116 197 674
Taxeringsvärde byggnader	100 893 000	70 490 000
Taxeringsvärde mark	32 270 000	25 755 000
	133 163 000	96 245 000
10 Pågående ombyggnad		
Ingående balans	0	33 000 000
Årets investering	0	36 000 000
Avgår: årets aktivering	0	-69 000 000
	0	0
11 Inventarier		
Bil	30 000	30 000
Utrangerad bil	-30 000	0
Bil, Renault Kangoo (inköpt 2007)	49 000	0
Arbetsmaskiner (traktorgräsklippare, sopvals, svetsaggregat)	109 220	105 725
Digitalkamera	4 500	4 500
Uteträdgårdsmöbler	6 713	0
Akkumulerad avskrivning	-127 475	-104 830
Akkumulerad avskrivning utrangerad bil	30 000	0
Årets avskrivning	-19 578	-22 645
	52 380	12 750
12 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	658 000	688 500
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-20 750	-30 500
	565 700	586 450
13 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	11 250	17 500
Skattekontot	120 156	0
Räntebidrag	13 493	20 751
Trygg-Hansa	262 213	0
	407 112	38 251
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Lamm Rental	0	11 522
	0	11 522

Brf Gärdan
797000-2106

20 Övriga kortfristiga skulder

	2007 12 31	2006 12 31
Personalskatt	28 001	46 218
NCC (innehållet belopp)	0	696 640
Beräknade amorteringar kommande året	2 017 300	2 015 416
	2 045 301	2 758 274

21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	317 268	386 946
Förutbetalda hyror och avgifter	781 980	762 372
	1 099 248	1 149 318

22 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

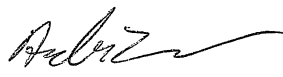
Stadshypotek	8 487 000	8 487 000
Nordea Hypotek	34 670 000	34 670 000
Swedbank	3 500 000	3 500 000
SEB BoLån	73 000 000	73 000 000
	119 657 000	119 657 000

Pantbrev som förvaras i

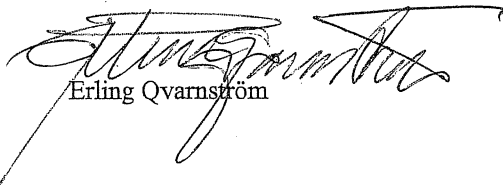
Ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900
----------------------------------	---------	---------

Luleå 2008-04-08


Jan-Olov Björnfoth


Anders Johansson


Anna Grezelius



Erling Qvarnström


Ketty Skogqvist


Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2008-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gärdan

Org nr 797000-2106

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

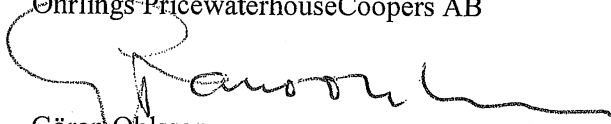
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 23 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor