

Bostadsrättsföreningen

Gärdan

Årsredovisning 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008 01 01- 2008 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008 05 06 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ordförande
	Ketty Skogqvist	Sekreterare
	Anders Johansson	Vice ordförande
	Anna Gezelius	Ledamot
	Andreas Callin	Ledamot

Suppleanter	Niclas Lindqvist	1:e
	Pia Elofsson	2:e
	Monica Granström	3:e

Valkommitté	Catarina 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>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	611	599	599	574	518
Kassalikviditeten % *	85	64	51	42	37
Belåning per kvm	3810	3877	3946	2637	1558
Genomsnittsränta %	4,2	4,2	4,0	5,0	5,7

* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 35 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Verksamhet under det gångna året

Under året har stuprör och hängrännor monterats på garagen. Hela utgiften på 153 345 kr har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen.

Under hösten gjordes en uppdatering av föreningens underhållsplan.

Huset Burströmsvägen 64-68 har dränerats och grunden har isolerats.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten:

balanserat resultat	-1 540 194
årets resultat	1 233 605
	-306 589

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 600 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-400 000
i ny räkning överföres	-1 506 589
	-306 589

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2008 01 01 -2008 12 31	2007 01 01 -2007 12 31
Föreningens intäkter	1	16 926 317	16 367 746
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 393 794	-799 581
Fastighetsskatt		-492 836	-408 824
Driftskostnader	3	-6 216 254	-5 836 750
Förvaltnings- och externa kostnader		-475 211	-457 367
Personalkostnader	4	-929 648	-907 969
Avskrivningar och utrangering	5	-1 897 001	-1 753 618
Rörelseresultat		5 521 572	6 203 638
Ränteintäkter		125 458	86 994
Räntekostnader	6	-4 413 425	-4 049 736
Resultat efter finansiella poster		1 233 605	2 240 896
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		1 233 605	2 240 896
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 600 000	-1 300 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		400 000	0
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		33 605	940 896

BALANSRÄKNING	NOT	2008 12 31	2007 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	11 000	11 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	112 523 436	114 232 922
Inventarier	10	57 829	52 380
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	11	556 700	565 700
Summa anläggningstillgångar		113 148 965	114 862 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 025	7 283
Övriga kortfristiga fordringar	12	317 981	407 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 516	0
		326 522	414 395
<i>Kassa och bankmedel</i>	14	4 451 500	3 119 560
Summa omsättningstillgångar		4 778 022	3 533 955
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 926 987</u>	<u>118 395 957</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
Fastighetens underhållsfond	15	2 338 654	1 038 654
		3 043 123	1 743 123
<i>Fritt eget kapital</i>	16		
Balanserat resultat		-1 540 194	-2 481 090
Årets resultat		1 233 605	2 240 896
		-306 589	-240 194
Summa eget kapital		2 736 534	1 502 929
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	109 541 990	111 394 290
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 275 414	1 199 934
Medlemmarnas underhållsfond	18	1 180 914	1 118 257
Skatteskulder		51 114	35 998
Övriga kortfristiga skulder	19	1 931 745	2 045 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 209 276	1 099 248
Summa kortfristiga skulder		5 648 463	5 498 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117 926 987</u>	<u>118 395 957</u>
Ställda säkerheter	21	119 657 000	119 657 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2008	2007
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	17 051 775	16 454 740
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-13 752 200	-12 291 258
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	3 299 575	4 163 482
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	87 873	-361 289
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-19 244	-3 099 190
Från den löpande verksamheten	3 368 204	703 003
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-153 345	230 712
Maskiner och inventarier	-39 619	-59 208
Övriga anläggningstillgångar	9 000	20 750
	-183 964	192 254
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	3 184 240	895 257
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 852 300	-2 018 713
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 331 940	-1 123 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	4 451 500	3 119 560

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	2008	2007
Årsavgifter	15 724 217	15 415 682
Hysesintäkter	56 660	55 229
Hyror garage och parkeringar	807 215	786 044
Ersättning från försäkringsbolag	19 200	36 832
Ersättning från NVS för vattenförbrukning vid läcka	240 000	0
Övriga intäkter	79 025	73 959
	16 926 317	16 367 746

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	97 473	76 339
Målningsarbeten	27 455	7 437
Elinstallationer	33 633	34 235
Tvättutrustning	34 166	51 893
Ventilations- och sanitetskostnad	31 426	21 220
Maskiner	21 438	17 750
Trädgårdsarbeten	107 495	46 319
Konsultarvoden	0	600
Försäkringsskador	85 715	111 584
	438 800	367 377

Periodiskt underhåll

Byggnadsarbeten	342 938	125 000
Målningsarbeten	0	3 797
Elinstallationer	105 900	0
Tvättutrustning	47 771	0
Trädgårdsanläggning	164 267	297 024
PCB-inventering	25 150	0
Energideklaration	62 500	0
Underhållsplan	37 500	0
Montage av hängrännor, stuprör, wire på garage	153 345	0
Avgår: aktivering montage på garage	-153 345	0
2 st sophus	0	1 232 288
Avgår: aktiverat som byggnad	0	-812 500
Avgår: aktiverat som markanläggning	0	-419 788
Ombyggnad badrum och värmesystem	0	-1 625 586
Återförd aktiverad del av ombyggnad	0	1 463 000
	786 026	263 236

<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 969	168 969
--	---------	---------

Totala underhållskostnader	1 393 794	799 581
-----------------------------------	------------------	----------------

3 Driftskostnader	2008	2007
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	265 145	273 938
Uppvärmningskostnad	1 712 615	1 798 754
Vatten- och avloppsavgifter	470 152	491 236
Elavgifter	2 068 871	1 727 947
Renhållning	748 815	730 534
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	360 553	278 742
Förbrukningsmateriel	79 596	61 241
Fastighetsförsäkringar	212 327	167 196
Kabel-tv	298 180	307 162
	6 216 254	5 836 750

4 Personalkostnader

Föreningen har två anställda.

Styrelse och mötesarvoden	105 300	116 544
Vicevärdarvode	205 874	199 148
Löner och kostnadsersättningar	297 350	284 869
Moms fastighetsskötsel	100 930	98 889
Sociala avgifter	220 195	208 520
	929 648	907 969

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 861 071 kronor.	66 236	66 236
Avskrivning markanläggning 5%	340 989	320 000
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	15 165	6 040
Avskrivning transportmedel 20%	11 400	9 800
Avskrivning inventarier 33%	7 605	3 738
	1 897 001	1 753 618

6 Räntekostnader

Räntekostnader	4 680 024	4 795 875
Räntebidrag	-266 599	-746 139
	4 413 425	4 049 736

7 Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen avskaffad, 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 11 895 786 kr, en minskning med 125 457 kr jämfört med föregående år.

8 Bostadsrätter

	2008 12 31	2007 12 31
Lgh 04-063 i Brf. Gärdan	11 000	11 000
	11 000	11 000

Brf Gärdan
797000-2106

9 Byggnader och mark	2008 12 31	2007 12 31
Byggnadsvärde	119 469 498	120 119 998
Återförd aktiverad del av ombyggnad	0	-1 463 000
Nyinvestering byggnad	153 345	812 500
Markanläggning	6 819 788	6 400 000
Nyinvestering markanläggning	0	419 788
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-2 260 989	-1 920 000
Akkumulerad avskrivning byggnad	-12 844 206	-11 322 364
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	112 523 436	114 232 922
Taxeringsvärde byggnader	100 893 000	100 893 000
Taxeringsvärde mark	32 270 000	32 270 000
	133 163 000	133 163 000
10 Inventarier		
Bil, Renault Kangoo (inköpt 2007)	49 000	49 000
Släpvagn (inköpt 2008)	8 000	0
Arbetsmaskiner	129 120	109 220
Digitalkamera	4 500	4 500
Uteträdgårdsmöbler	6 713	6 713
Dator	11 719	0
Akkumulerad avskrivning	-117 053	-94 475
Årets avskrivning	-34 170	-19 578
	57 829	55 380
11 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	637 250	658 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-9 000	-20 750
	556 700	565 700
12 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	0	11 250
Skattekontot	1 620	120 156
Räntebidrag	76 361	13 493
Trygg-Hansa	0	262 213
NVS	240 000	0
	317 981	407 112
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Koneo	1 238	0
Securitas	6 278	0
	7 516	0

14 Kassa och bankmedel

	2008 12 31	2007 12 31
Kassa	35 207	12 598
Nordea	4 416 293	3 106 962
	4 451 500	3 119 560

15 Fastighetens underhållsfond

Belopp vid årets ingång	1 038 654	3 338 654
Avsättning enligt stämmobeslut	1 300 000	1 800 000
Uttag enligt stämmobeslut	0	-4 100 000
	2 338 654	1 038 654

16 Fritt eget kapital

Balanserat resultat vid årets början	-240 194	-4 781 090
Avsättning till fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	-1 300 000	-1 800 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	0	4 100 000
Årets resultat	1 233 605	2 240 896
	-306 589	-240 194

17 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek	3 655 000	5,82%	85 000	2009-01-21*
SEB BoLån	17 550 000	3,73%	180 000	2009-06-28
Stadshypotek	2 280 000	6,12%	60 000	2009-09-30
Nordea Hypotek	4 725 250	5,60%	120 000	2010-08-18
Nordea Hypotek	1 425 000	5,40%	100 000	2011-02-16
SEB BoLån	17 460 000	3,80%	180 000	2011-03-28
Stadshypotek	2 302 300	4,35%	48 300	2011-09-30
Swedbank	3 360 000	4,68%	35 000	2012-09-21
SEB BoLån	17 415 000	3,42%	180 000	2013-09-28
Nordea Hypotek	4 035 000	3,85%	104 000	2013-10-16
Nordea Hypotek	3 633 750	3,75%	85 000	2013-10-16
Stadshypotek	2 660 000	4,55%	160 000	2014-06-30
Nordea Hypotek	4 455 490	4,48%	120 000	2014-12-17
SEB BoLån	18 620 000	4,10%	190 000	2015-01-28
Nordea Hypotek	3 655 000	4,88%	85 000	2015-10-21
Nordea Hypotek	605 000	5,85%	90 000	2016-05-18
Nordea Hypotek	3 612 500	5,20%	85 000	2016-10-19
	111 449 290		1 907 300	

Avgår beräknade amorteringar år 2009

redovisade som kortfristig skuld

-1 907 300

109 541 990

* Lånet är flyttat till Stadshypotek. Ränta 3,37% och bundet t.o.m. 2012-01-30.

18 Medlemmarnas underhållsfond

	2008 12 31	2007 12 31
Ingående balans	1 118 257	1 103 644
Avsättning	168 969	168 969
Extra avsättning (ersättning medlemmar)	5 960	4 081
Uttag	-112 272	-158 436
	1 180 914	1 118 257

Brf Gärden
797000-2106

19 Övriga kortfristiga skulder	2008 12 31	2007 12 31
Personalskatt	24 445	28 001
Beräknade amorteringar kommande året	1 907 300	2 017 300
	1 931 745	2 045 301

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	324 863	317 268
Förutbetalda hyror och avgifter	884 413	781 980
	1 209 276	1 099 248

21 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

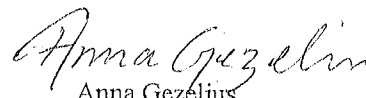
Luleå 2009-04-27



Jan-Olov Björnfot



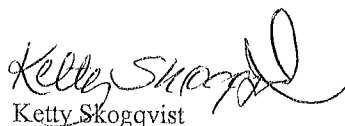
Anders Johansson



Anna Gezelius



Andreas Callin

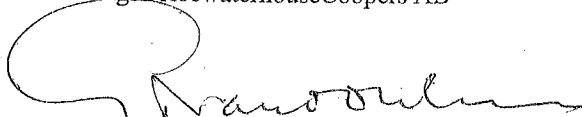


Ketty Skogqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2009-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gärdan

Org nr 797000-2106

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2008. 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 ersättningskyldig 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 12 maj 2009

Öhrlings-PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor