

Bostadsrättsföreningen

Gärdan

Årsredovisning 2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 01 01- 2009 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009 05 25 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ordförande	
	Ketty Skogqvist	Sekreterare	
	Anders Johansson	Vice ordförande	
	Anna Gezelius	Ledamot	
	Andreas Callin	Ledamot	(flyttat under året)
Suppleanter	Peter Hedlund	1:e	(Har gått in som ersättare för Andreas Callin som har flyttat under året)
	P-Å Tingvall	2:e	
	Britta Fjellner	3:e	
Valkommitté	Ingela Olofsson		
	Lena Sandberg		
	Sixten Palovara		

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>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	642	611	599	599	574
Kassalikviditeten % *	90	85	64	51	42
Belåning per kvm	3745	3810	3877	3946	2637
Genomsnittsränta %	4,1	4,2	4,2	4,0	5,0

* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

För år 2010 är motsvarande försäkring tecknad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 33 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Verksamhet under det gångna året

Under året har arbetet med att bygga om föreningens tak påbörjats med taket på Burströmsvägen 82 - 86. Samtidigt som taken byggs om installeras ett nytt fläktsystem. Av årets utgift har 50% kostnadsförts och resterande belopp ligger som ett pågående arbete i balansräkningen.

En fasadbesiktning visade att fasaderna behöver åtgärdas. Eftersom fasaden på Burströmsvägen 82 - 86 var i sämst skick så påbörjades, i januari -10, en renovering av den fasaden. Efter utvärdering av den renoveringen kommer beslut att tas om hur fortsatta fasadrenoveringar kommer att utföras.

Ett antal broar har reparerats under året.

Diverse markarbeten, efter rivning av fem sophus, har utförts under året.

Dränering och isolering av källarväggar på Burströmsvägen 64 - 68 samt 82 - 86 har utförts under året.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten:

balanserat resultat	-1 506 589
årets resultat	612 417
	-894 172

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	2 200 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-1 600 000
i ny räkning överföres	-1 494 172
	-894 172

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2009 01 01 -2009 12 31	2008 01 01 -2008 12 31
Föreningens intäkter	1	17 936 246	16 926 317
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 633 184	-1 393 794
Fastighetsskatt		-514 814	-492 836
Driftskostnader	3	-6 415 988	-6 216 254
Förvaltnings- och externa kostnader		-493 566	-475 211
Personalkostnader	4	-904 283	-929 648
Avskrivningar och utrangering	5	-2 007 318	-1 897 001
Rörelseresultat		4 967 092	5 521 572
Ränteintäkter		9 888	125 458
Räntekostnader	6	-4 364 563	-4 413 425
Resultat efter finansiella poster		612 417	1 233 605
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		612 417	1 233 605
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-2 200 000	-1 600 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 600 000	400 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		12 417	33 605

BALANSRÄKNING

	NOT	2009 12 31	2008 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	11 000	11 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	110 540 064	112 523 436
Pågående ombyggnader	10	527 000	0
Inventarier	11	40 367	57 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	12	538 700	556 700
Summa anläggningstillgångar		111 657 131	113 148 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		37 884	1 025
Övriga kortfristiga fordringar	13	9 995	317 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 642	7 516
		133 521	326 522
<i>Kassa och bankmedel</i>	15	5 772 081	4 451 500
Summa omsättningstillgångar		5 905 602	4 778 022
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>117 562 733</u>	<u>117 926 987</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
Fastighetens underhållsfond	16	3 538 654	2 338 654
		4 243 123	3 043 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	17	-1 506 589	-1 540 194
Årets resultat		612 417	1 233 605
		-894 172	-306 589
Summa eget kapital		3 348 951	2 736 534
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	107 661 067	109 541 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 611 148	1 275 414
Medlemmarnas underhållsfond	19	1 268 591	1 180 914
Skatteskulder		76 904	51 114
Övriga kortfristiga skulder	20	1 928 277	1 931 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 667 794	1 209 276
Summa kortfristiga skulder		6 552 714	5 648 463
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>117 562 733</u>	<u>117 926 987</u>
Ställda säkerheter	22	119 657 000	119 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<i>Årsredovisningen framställd av Förvaltnings AB Castor</i>			

KASSAFLÖDESANALYS

	2009	2008
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	17 946 134	17 051 775
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-15 157 430	-13 752 200
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	2 788 704	3 299 575
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	193 001	87 873
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	735 283	-19 244
Från den löpande verksamheten	3 716 988	3 368 204
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-527 000	-153 345
Maskiner och inventarier	-6 484	-39 619
Övriga anläggningstillgångar (avräkning bredband)	18 000	9 000
	-515 484	-183 964
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	3 201 504	3 184 240
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 880 923	-1 852 300
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 320 581	1 331 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	5 772 081	4 451 500

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

	2009	2008
Årsavgifter	16 511 564	15 724 217
Hysesintäkter	60 997	56 660
Hyror garage och parkeringar	926 087	807 215
Ersättning från försäkringsbolag	297 848	19 200
Ersättning från NVS för vattenförbrukning vid läcka	0	240 000
Övriga intäkter	139 750	79 025
	17 936 246	16 926 317

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	65 236	97 473
Målningsarbeten	14 316	27 455
Elinstallationer	67 371	33 633
Tvättutrustning	12 505	34 166
Ventilations- och sanitetskostnad	24 747	31 426
Maskiner	9 823	21 438
Trädgårdsarbeten	44 706	107 495
Försäkringsskador	333 145	85 715
	571 849	438 800

Periodiskt underhåll

Byggnadsarbeten	812 344	342 938
Elinstallationer	101 173	105 900
Tvättutrustning	0	47 771
Ventilations- och sanitetskostnad	128 479	0
Trädgårdsanläggning	199 328	164 267
Besiktning balkonger och fasader	124 162	0
PCB-inventering	0	25 150
Energideklaration	0	62 500
Underhållsplan	0	37 500
Montage av hängrännor, stuprör, wire på garage	0	153 345
Avgår: aktivering montage på garage	0	-153 345
Ombyggnad yttertak (årets utgift)	1 053 880	0
Avgår: 50% pågående arbete	-527 000	0
	1 892 366	786 026

Avsatt till medlemmarnas underhållsfond

	168 969	168 969
--	---------	---------

Totala underhållskostnader

	2 633 184	1 393 794
--	------------------	------------------

Brf Gärdan
797000-2106

3 Driftskostnader	2009	2008
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	273 313	265 145
Uppvärmningskostnad	1 736 606	1 712 615
Vatten- och avloppsavgifter	628 172	470 152
Elavgifter	2 108 519	2 068 871
Renhållning	709 157	748 815
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	329 293	360 553
Förbrukningsmateriel	92 416	79 596
Fastighetsförsäkringar	222 780	212 327
Kabel-tv	315 732	298 180
	6 415 988	6 216 254

4 Personalkostnader

Föreningen har en man och en kvinna anställda.

Styrelse och mötesarvoden	118 701	105 300
Vicevärdarvode	179 830	205 874
Löner och kostnadsersättningar	297 980	297 350
Moms fastighetsskötsel	100 576	100 930
Sociala avgifter	207 196	220 195
	904 283	929 648

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	1 576 147	1 455 606
Justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsunderskott 794 835 kronor.	66 236	66 236
Avskrivning markanläggning 5%	340 989	340 989
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	6 442	15 165
Avskrivning transportmedel 20%	11 400	11 400
Avskrivning inventarier 33%	6 104	7 605
	2 007 318	1 897 001

6 Räntekostnader

Räntekostnader	4 551 169	4 680 024
Räntebidrag	-186 606	-266 599
	4 364 563	4 413 425

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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 885 899 kr, en minskning med 9 887 kr jämfört med föregående år.

8 Bostadsrätter

	2009 12 31	2008 12 31
Lgh 04-063 i Brf. Gärdan	11 000	11 000
	11 000	11 000

Brf Gärdan
797000-2106

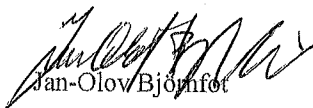
9 Byggnader och mark	2009 12 31	2008 12 31
Byggnadsvärde	119 622 843	119 469 498
Nyinvestering byggnad	0	153 345
Markanläggning	6 819 788	6 819 788
Akkumulerad avskrivning markanläggning	-2 601 978	-2 260 989
Akkumulerad avskrivning byggnad	-14 486 589	-12 844 206
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	110 540 064	112 523 436
Taxeringsvärde byggnader	100 893 000	100 893 000
Taxeringsvärde mark	32 270 000	32 270 000
	133 163 000	133 163 000
10 Pågående ombyggnader		
Årets utgift för ombyggnad yttertak	1 053 880	0
- omfört till periodiskt underhåll	-526 880	0
	527 000	0
11 Inventarier		
Bil, Renault Kangoo (inköpt 2007)	49 000	49 000
Släpvagn (inköpt 2008)	8 000	8 000
Arbetsmaskiner	129 120	129 120
Digitalkamera	4 500	4 500
Uteträdgårdsmöbler	6 713	6 713
Dator	11 719	11 719
Borrhammare med tillbehör	6 484	0
Akkumulerad avskrivning	-151 223	-117 053
Årets avskrivning	-23 946	-34 170
	40 367	57 829
12 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	628 250	637 250
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-18 000	-9 000
	538 700	556 700
13 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	3 000	0
Skattekontot	249	1 620
Räntebidrag	6 746	76 361
NVS	0	240 000
	9 995	317 981
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Koneo	0	1 238
Securitas	6 709	6 278
Comhem	78 933	0
	85 642	7 516

15 Kassa och bankmedel	2009 12 31		2008 12 31	
Kassa	27 494		35 207	
Nordea	5 744 586		4 416 293	
	5 772 081		4 451 500	
16 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	2 338 654		1 038 654	
Avsättning enligt stämmobeslut	1 600 000		1 300 000	
Uttag enligt stämmobeslut	-400 000		0	
	3 538 654		2 338 654	
17 Fritt eget kapital				
Balanserat resultat vid årets början	-306 589		-240 194	
Avsättning till fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	-1 600 000		-1 300 000	
Uttag ur fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	400 000		0	
Årets resultat	612 417		1 233 605	
	-894 172		-306 589	
18 Fastighetslån				
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek	4 605 250	5,60%	120 000	2010-08-18
Nordea Hypotek	1 325 000	5,40%	100 000	2011-02-16
SEB BoLån	17 280 000	3,80%	180 000	2011-03-28
Stadshypotek	2 254 000	4,35%	48 300	2011-09-30
Stadshypotek	3 591 238	3,37%	85 016	2012-01-30
Swedbank	3 325 000	4,68%	35 000	2012-09-21
SEB BoLån	17 235 000	3,42%	180 000	2013-09-28
Nordea Hypotek	3 931 000	3,85%	104 000	2013-10-16
Nordea Hypotek	3 548 750	3,75%	85 000	2013-10-16
SEB BoLån	17 370 000	4,08%	180 000	2014-06-28
Stadshypotek	2 500 000	4,55%	160 000	2014-06-30
Nordea Hypotek	4 335 490	4,48%	120 000	2014-12-17
SEB BoLån	18 430 000	4,10%	190 000	2015-01-28
Nordea Hypotek	3 570 000	4,88%	85 000	2015-10-21
Nordea Hypotek	515 000	5,85%	90 000	2016-05-18
Nordea Hypotek	3 527 500	5,20%	85 000	2016-10-19
Stadshypotek	2 221 031	4,51%	55 876	2017-09-30
	109 564 259		1 903 192	
Avgår beräknade amorteringar år 2010 redovisade som kortfristig skuld			-1 903 192	
	107 661 067			
19 Medlemmarnas underhållsfond	2009 12 31		2008 12 31	
Ingående balans	1 180 914		1 118 257	
Avsättning	168 969		168 969	
Extra avsättning (ersättning medlemmar)	0		5 960	
Uttag	-81 291		-112 272	
	1 268 591		1 180 914	

Brf Gården
797000-2106

20 Övriga kortfristiga skulder	2009 12 31	2008 12 31
Personalskatt	25 085	24 445
Beräknade amorteringar kommande året	1 903 192	1 907 300
	1 928 277	1 931 745
21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	304 357	324 863
Förutbetalda hyror och avgifter	1 363 437	884 413
	1 667 794	1 209 276
22 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	10 898 000	8 487 000
Nordea Hypotek	32 259 000	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 2010-04-14


Jan-Olov Björnfot

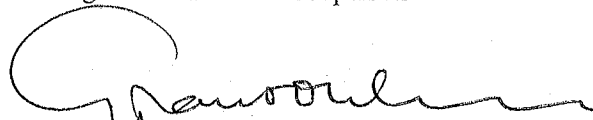

Anders Johansson


Anna Gezelius



Ketty Skogqvist


Peter Hedlund

Vår revisionsberättelse har avgivits
Sundsvall 2010-04-22
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 2009. 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 revisions sed 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 22 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor