

Bostadsrättsföreningen

Gärden

Årsredovisning 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01- 2010 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010 05 10 bestått av:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ordförande
	Anders Johansson	Vice ordförande
	Ketty Skogqvist	Sekreterare
	Peter Hedlund	Ledamot
	Lars Oskarsson	Ledamot

Suppleanter	P-Å Tingvall	1:e
	Britta Fjellner	2:e
	Kristofer Hansson	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>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	654	642	611	599	599
Kassalikviditeten % *	49	90	85	64	51
Belåning per kvm	3681	3745	3810	3877	3946
Genomsnittsränta %	4,0	4,1	4,2	4,2	4,0

* omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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

Vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Verksamhet under det gångna året

Den från föregående år påbörjade ombyggnaden av yttertaken på Burströmsvägen 82 - 86 har slutförts. Av den totala utgiften på drygt 1,3 milj har 694 000 kr aktiverats och har därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Resterande belopp tas ur fastighetens underhållsfond.

Fasaderna på Burströmsvägen 58 - 62, 82 - 86 och 106 - 110 har tilläggsisolerats och bytts ut. Utgiften för detta blev ca 4,9 milj. vilket har kostnadsförts.

Utöver ovanstående åtgärder har en tvättmaskin bytts ut och 5-årsbesiktningar för stambyten har påbörjats.

Alla åtgärder har finansierats med egna medel.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att förlusten:

balanserat resultat	-1 494 172
årets resultat	-2 713 969
	-4 208 141

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	2 300 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-5 014 000
i ny räkning överföres	-1 494 141
	-4 208 141

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2010 01 01 -2010 12 31	2009 01 01 -2009 12 31
Föreningens intäkter	1	17 958 808	17 936 246
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-5 597 371	-2 633 184
Fastighetsskatt		-516 194	-514 814
Driftskostnader	3	-6 720 700	-6 415 988
Förvaltnings- och externa kostnader		-481 877	-493 566
Personalkostnader	4	-918 665	-904 283
Avskrivningar	5	-2 131 133	-2 007 318
Rörelseresultat		1 592 868	4 967 092
Ränteintäkter		9 155	9 888
Räntekostnader	6	-4 315 993	-4 364 563
Resultat efter finansiella poster		-2 713 969	612 417
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		-2 713 969	612 417
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-2 300 000	-2 200 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		5 014 000	1 600 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		31	12 417

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Bostadsrätter	8	11 000	11 000
---------------	---	--------	--------

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	109 122 099	110 540 064
--------------------	---	-------------	-------------

Pågående ombyggnader	10	0	527 000
----------------------	----	---	---------

Inventarier	11	30 087	40 367
-------------	----	--------	--------

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	12	508 700	538 700
--------------------------------	----	---------	---------

Summa anläggningstillgångar		109 671 886	111 657 131
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		11 042	37 884
------------------------------	--	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar	13	34 337	9 995
--------------------------------	----	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 086	85 642
--	----	--------	--------

		137 465	133 521
--	--	----------------	----------------

<i>Kassa och bankmedel</i>	15	3 023 210	5 772 081
----------------------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		3 160 675	5 905 602
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

112 832 561

117 562 733

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		704 469	704 469
----------	--	---------	---------

Fastighetens underhållsfond	16	4 138 654	3 538 654
-----------------------------	----	-----------	-----------

		4 843 123	4 243 123
--	--	------------------	------------------

Fritt eget kapital 17

Balanserat resultat		-1 494 172	-1 506 589
---------------------	--	------------	------------

Årets resultat		-2 713 969	612 417
----------------	--	------------	---------

		-4 208 141	-894 172
--	--	-------------------	-----------------

Summa eget kapital		634 982	3 348 951
---------------------------	--	----------------	------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	18	105 787 880	107 661 067
---------------	----	-------------	-------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		766 039	1 611 148
--------------------	--	---------	-----------

Medlemmarnas underhållsfond	19	1 332 403	1 268 592
-----------------------------	----	-----------	-----------

Skatteskulder		86 617	76 904
---------------	--	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	20	1 926 969	1 928 277
-----------------------------	----	-----------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 297 671	1 667 794
--	----	-----------	-----------

Summa kortfristiga skulder		6 409 699	6 552 715
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 832 561

117 562 733

Ställda säkerheter	22	119 657 000	119 657 000
--------------------	----	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

*Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor*

KASSAFLÖDESANALYS

	2010	2009
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	17 967 963	17 946 134
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-18 380 440	-15 157 430
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-412 477	2 788 704
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-3 944	193 001
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-311 983	735 283
Från den löpande verksamheten	-728 404	3 716 988
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-167 000	-527 000
Maskiner och inventarier	-10 280	-6 484
Övriga anläggningstillgångar (avräkning bredband)	30 000	18 000
	-147 280	-515 484
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	-875 684	3 201 504
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 873 187	-1 880 923
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 748 871	1 320 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	3 023 210	5 772 081

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

	2010	2009
Årsavgifter	16 841 677	16 511 564
Hysesintäkter	60 040	60 997
Hyrer garage och parkeringar	969 068	926 087
Ersättning från försäkringsbolag	0	297 848
Övriga intäkter	88 023	139 750
	17 958 808	17 936 246

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	59 863	65 236
Målningsarbeten	15 096	14 316
Elinstallationer	19 268	67 371
Tvättutrustning	9 857	12 505
Värmeinstallationer	3 675	0
Ventilations- och sanitetskostnad	40 693	24 747
Maskiner	11 780	9 823
Trädgårdsarbeten	105 364	44 706
Försäkringsskador	0	333 145
	265 596	571 849

Periodiskt underhåll

Byggnadsarbeten	0	812 344
Ombyggnad yttertak (årets utgift)	333 518	1 053 880
Avgår: 50% aktiveras	-167 000	-527 000
Ombyggnad fasader	4 916 152	0
Elinstallationer	0	101 173
Tvättutrustning	36 250	0
Ventilations- och sanitetskostnad	0	128 479
Trädgårdsanläggning	33 200	199 328
Besiktning balkonger och fasader	0	124 162
Garantibesiktningar (stammar o badrum)	10 687	0
	5 162 807	1 892 366

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

Totala underhållskostnader	5 597 371	2 633 184
-----------------------------------	------------------	------------------

3 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	275 930	273 313
Uppvärmningskostnad	1 982 752	1 736 606
Vatten- och avloppsavgifter	548 957	628 172
Elavgifter	2 295 352	2 108 519
Renhållning	677 169	709 157
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	357 030	329 293
Förbrukningsmateriel	79 475	92 416
Fastighetsförsäkringar	184 030	222 780
Kabel-tv	320 005	315 732
	6 720 700	6 415 988

4 Personalkostnader

Föreningen har en man och en kvinna anställda.

Styrelse och mötesarvoden	104 500	118 701
Vicevärdarvode	172 140	179 830
Löner och kostnadsersättningar	330 352	297 980
Moms fastighetsskötsel	109 606	100 576
Sociala avgifter	202 067	207 196
	918 665	904 283

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 728 599 kronor.	1 704 740	1 576 147
Avskrivning markanläggning 5%	66 236	66 236
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	340 989	340 989
Avskrivning transportmedel 20%	2 357	6 442
Avskrivning inventarier 33%	9 800	11 400
	7 011	6 104
	2 131 133	2 007 318

6 Räntekostnader

Räntekostnader	4 422 531	4 551 169
Räntebidrag	-106 538	-186 606
	4 315 993	4 364 563

7 Inkomstskatt

Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 885 899 kr.

8 Bostadsrätter	2010 12 31	2009 12 31
Lgh 04-063 i Brf. Gärden	11 000	11 000
	11 000	11 000

Brf Gärdan
797000-2106

	2010 12 31	2009 12 31
9 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	119 622 843	119 622 843
Nyinvestering takombyggnad	694 000	0
Markanläggning	6 819 788	6 819 788
Ackumulerad avskrivning markanläggning	-2 942 967	-2 601 978
Ackumulerad avskrivning byggnad	-16 257 565	-14 486 589
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	109 122 099	110 540 064
Taxeringsvärde byggnader	128 845 000	100 893 000
Taxeringsvärde mark	42 270 000	32 270 000
	171 115 000	133 163 000
10 Pågående ombyggnader		
Ingående balans	527 000	0
Årets utgift för ombyggnad yttertak	333 518	1 053 880
- omfört till periodiskt underhåll	-166 518	-526 880
- aktiverat som byggnad	-694 000	0
	0	527 000
11 Inventarier		
Anskaffningsvärde	215 536	215 536
Inköp	20 483	0
Korrigerat anskaffningsvärde	16 305	0
Försäljningar	-27 900	0
Ackumulerad avskrivning	-175 169	-151 223
Årets avskrivning	-19 168	-23 946
	30 087	40 367
12 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	610 250	628 250
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-30 000	-18 000
	508 700	538 700
13 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	3 000	3 000
Skattekontot	27 482	249
Räntebidrag	3 855	6 746
	34 337	9 995
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Telia	1 915	0
Securitas	7 132	6 709
Comhem	83 039	78 933
	92 086	85 642

Brf Gården
797000-2106

15 Kassa och bankmedel	2010 12 31	2009 12 31
Kassa	38 866	27 494
Nordea	2 984 343	5 744 586
	3 023 210	5 772 081

16 Fastighetens underhållsfond

Belopp vid årets ingång	3 538 654	2 338 654
Avsättning enligt stämmobeslut	2 200 000	1 600 000
Uttag enligt stämmobeslut	-1 600 000	-400 000
	4 138 654	3 538 654

17 Fritt eget kapital

Balanserat resultat vid årets början	-894 172	-306 589
Avsättning till fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	-2 200 000	-1 600 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	1 600 000	400 000
Årets resultat	-2 713 969	612 417
	-4 208 141	-894 172

18 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
Nordea Hypotek	1 225 000	5,40%	100 000	2011-02-16*
SEB BoLån	17 100 000	3,80%	180 000	2011-03-28
Stadshypotek	2 205 700	4,35%	48 300	2011-09-30
Stadshypotek	3 506 222	3,37%	85 016	2012-01-30
Swedbank	3 290 000	4,68%	35 000	2012-09-21
SEB BoLån	17 055 000	3,42%	180 000	2013-09-28
Nordea Hypotek	3 827 000	3,85%	104 000	2013-10-16
Nordea Hypotek	3 463 750	3,75%	85 000	2013-10-16
SEB BoLån	17 190 000	4,08%	180 000	2014-06-28
Stadshypotek	2 340 000	4,55%	160 000	2014-06-30
Nordea Hypotek	4 215 490	4,48%	120 000	2014-12-17
SEB BoLån	18 240 000	4,10%	190 000	2015-01-28
Nordea Hypotek	3 485 000	4,88%	85 000	2015-10-21
Nordea Hypotek	425 000	5,85%	90 000	2016-05-18
Nordea Hypotek	3 442 500	5,20%	85 000	2016-10-19
Stadshypotek	2 165 155	4,51%	55 876	2017-09-30
Stadshypotek	4 515 251	3,55%	119 996	2018-07-30
	107 691 068		1 903 188	

Avgår beräknade amorteringar år 2011
redovisade som kortfristig skuld

-1 903 188
105 787 880

*Lånet är omsatt till en ränta på 4,65% och bundet t.o.m. 2016-03-01.

19 Medlemmarnas underhållsfond

	2010 12 31	2009 12 31
Ingående balans	1 268 591	1 180 913
Avsättning	168 969	168 969
Uttag	-105 156	-81 291
	1 332 403	1 268 591

Brf Gärdan
797000-2106

20 Övriga kortfristiga skulder	2010 12 31	2009 12 31
Personalskatt	23 781	25 085
Beräknade amorteringar kommande året	1 903 188	1 903 192
	1 926 969	1 928 277

21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	856 225	304 357
Förutbetalda hyror och avgifter	1 441 446	1 363 437
	2 297 671	1 667 794

22 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

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 2011-04-13


Jan-Olov Ejörfot


Ketty Skogqvist


Peter Hedlund

Anders Johansson



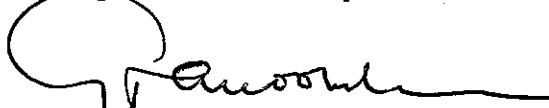
Lars Oskarsson



Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2011-04-21

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 2010. 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.

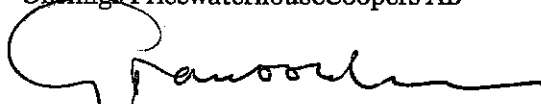
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 redovisningsred 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 21 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor