

Bostadsrättsföreningen

Gärdan

Årsredovisning 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011 01 01- 2011 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011 05 09 bestått av:

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

Suppleanter	P-Å Tingvall	1:e
	Kristofer Hansson	2:e

Valkommitté	Ingela Olofsson
	Lena Sandberg
	Sixten Palovaara

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>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift bostäder, genomsnitt kr/kvm	674	654	642	611	599
Kassalikviditeten % *	95	49	90	85	64
Belåning per kvm	3617	3681	3745	3810	3877
Genomsnittsränta %	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2

* 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 har under året varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. För år 2012 är motsvarande försäkring tecknad i Dina Försäkringar Nord.

I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 49 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Verksamhet under det gångna året

Under året har två tvättmaskiner bytts ut och diverse garantibesiktningar har gjorts.

Därutöver har inga större underhållsåtgärder utförts.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att vinsten:

balanserat resultat	-1 494 141
årets resultat	2 821 108
	1 326 967

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	2 300 000
ur fastighetens underhållsfond tages	0
i ny räkning överföres	-973 033
	1 326 967

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2011 01 01 -2011 12 31	2010 01 01 -2010 12 31
Föreningens intäkter	1	18 487 785	17 958 808
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-642 338	-5 597 371
Fastighetsskatt		-525 393	-516 194
Driftskostnader	3	-6 633 945	-6 720 700
Förvaltnings- och externa kostnader		-551 348	-481 877
Personalkostnader	4	-905 225	-918 665
Avskrivningar	5	-2 270 176	-2 131 133
Rörelseresultat		6 959 360	1 592 868
Ränteintäkter		49 927	9 155
Räntekostnader	6	-4 188 179	-4 315 993
Resultat efter finansiella poster		2 821 108	-2 713 969
Inkomstskatt	7	0	0
Årets resultat		2 821 108	-2 713 969
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
Avsättning till fastighetens underhållsfond		-2 300 000	-2 300 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	5 014 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		521 108	31

BALANSRÄKNING

	NOT	2011 12 31	2010 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 867 654	109 122 099
Inventarier	9	17 095	30 087
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	10	11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	11	475 700	508 700
Summa anläggningstillgångar		107 371 449	109 671 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 852	11 042
Övriga kortfristiga fordringar	12	15 569	34 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 364	92 086
		107 785	137 465
<i>Kassa och bankmedel</i>	14	5 942 257	3 023 210
Summa omsättningstillgångar		6 050 042	3 160 675
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>113 421 491</u>	<u>112 832 561</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
Fastighetens underhållsfond	15	1 424 654	4 138 654
		2 129 123	4 843 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	16	-1 494 141	-1 494 172
Årets resultat		2 821 108	-2 713 969
		1 326 967	-4 208 141
Summa eget kapital		3 456 090	634 982
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	103 632 850	105 787 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		507 126	766 039
Medlemmarnas underhållsfond	18	1 411 630	1 332 403
Skatteskulder		6 418	86 617
Övriga kortfristiga skulder	19	2 204 560	1 926 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 202 817	2 297 671
Summa kortfristiga skulder		6 332 551	6 409 699
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>113 421 491</u>	<u>112 832 561</u>
Ställda säkerheter	21	119 657 000	119 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2011	2010
Årsavgifter	17 349 848	16 841 677
Hysesintäkter	64 192	60 040
Hyror garage och parkeringar	974 569	969 068
Ersättning från försäkringsbolag	17 230	0
Övriga intäkter	81 946	88 023
	18 487 785	17 958 808

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten	70 078	59 863
Målningsarbeten	6 884	15 096
Elinstallationer	43 365	19 268
Tvättutrustning	50 653	9 857
Värmeinstallationer	7 812	3 675
Ventilations- och sanitetskostnad	40 439	40 693
Maskiner	20 728	11 780
Trädgård/utemiljö	38 945	105 364
Försäkringsskador	0	0
	278 903	265 596

Periodiskt underhåll

Ombyggnad yttertak (årets utgift)	0	333 518
Avgår: 50% aktiveras	0	-167 000
Ombyggnad fasader	0	4 916 152
Tvättutrustning	85 070	36 250
Trädgård/utemiljö	32 599	33 200
Garantibesiktningar	76 798	10 687
	194 467	5 162 807

Avsatt till medlemmarnas underhållsfond

	168 968	168 969
--	---------	---------

Totala underhållskostnader

	642 338	5 597 371
--	----------------	------------------

3 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad/larmtjänst	287 152	275 930
Uppvärmningskostnad	1 900 948	1 982 752
Vatten- och avloppsavgifter	625 680	548 957
Elavgifter	2 237 900	2 295 352
Renhållning	678 492	677 169
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	324 129	357 030
Förbrukningsmateriel	49 385	79 475
Fastighetsförsäkringar	193 047	184 030
Kabel-tv	337 212	320 005
	6 633 945	6 720 700

4 Personalkostnader

Föreningen har en man och en kvinna anställda.

Styrelse och mötesarvoden	101 100	104 500
Vicevärdsarvode	189 557	172 140
Löner och kostnadsersättningar	307 080	330 352
Moms fastighetsskötsel	94 430	109 606
Sociala avgifter	213 058	202 067
	905 225	918 665

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 662 363 kronor.	1 847 220	1 704 740
Avskrivning markanläggning 5%	66 236	66 236
Avskrivning arbetsmaskiner 20%	340 989	340 989
Avskrivning transportmedel 20%	2 357	2 357
Avskrivning inventarier 33%	9 800	9 800
	3 574	7 011
	2 270 176	2 131 133

6 Räntekostnader

Räntekostnader	4 188 179	4 422 531
Räntebidrag	0	-106 538
	4 188 179	4 315 993

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.

Brf Gärdan
797000-2106

	2011 12 31	2010 12 31
8 Byggnader och mark		
Byggnadsvärde	120 316 843	119 622 843
Nyinvestering takombyggnad	0	694 000
Markanläggning	6 819 788	6 819 788
Ackumulerad avskrivning markanläggning	-3 283 956	-2 942 967
Ackumulerad avskrivning byggnad	-18 171 021	-16 257 565
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	106 867 654	109 122 099
Taxeringsvärde byggnader	128 845 000	128 845 000
Taxeringsvärde mark	42 270 000	42 270 000
	171 115 000	171 115 000
9 Inventarier		
Anskaffningsvärde	236 019	215 536
Inköp	2 739	20 483
Korrigerat anskaffningsvärde	16 305	16 305
Försäljningar	-27 900	-27 900
Ackumulerad avskrivning	-194 337	-175 169
Årets avskrivning	-15 731	-19 168
	17 095	30 087
10 Bostadsrätter	2011 12 31	2010 12 31
Lgh 04-063 i Brf. Gärdan	11 000	11 000
	11 000	11 000
11 Övriga långfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	580 250	610 250
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Årets bredbandsanslutningar	-33 000	-30 000
	475 700	508 700
12 Övriga kortfristiga fordringar		
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	4 750	3 000
Skattekontot	10 819	27 482
Räntebidrag	0	3 855
	15 569	34 337
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Telia	0	1 915
Securitas	7 609	7 132
Comhem	79 755	83 039
	87 364	92 086

Brf Gärden
797000-2106

14 Kassa och bankmedel	2011 12 31	2010 12 31		
Kassa	13 715	38 866		
Nordea	2 928 542	2 984 343		
Nordea, fastränteplacering (löper på 3 mån med automatisk omsättning)	3 000 000	0		
	5 942 257	3 023 210		
15 Fastighetens underhållsfond				
Belopp vid årets ingång	4 138 654	3 538 654		
Avsättning enligt stämmobeslut	2 300 000	2 200 000		
Uttag enligt stämmobeslut	-5 014 000	-1 600 000		
	1 424 654	4 138 654		
16 Fritt eget kapital				
Balanserat resultat vid årets början	-4 208 141	-894 172		
Avsättning till fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	-2 300 000	-2 200 000		
Uttag ur fastighetens underhållsfond enl. stämmobeslut	5 014 000	1 600 000		
Årets resultat	2 821 108	-2 713 969		
	1 326 967	-4 208 141		
17 Fastighetslån			Skuld	Ränta
			Amortering	Omsättes
Stadshypotek	3 421 206	3,37%	68 000	2012-01-30*
SEB BoLån	16 920 000	3,19%	480 000	2012-03-28**
Swedbank	3 255 000	4,68%	35 000	2012-09-21
SEB BoLån	2 158 627	2,45%	43 392	2012-09-28
SEB BoLån	16 875 000	3,42%	180 000	2013-09-28
Nordea Hypotek	3 723 000	3,85%	104 000	2013-10-16
Nordea Hypotek	3 378 750	3,75%	85 000	2013-10-16
SEB BoLån	17 010 000	4,08%	180 000	2014-06-28
Stadshypotek	2 180 000	4,55%	160 000	2014-06-30
Nordea Hypotek	4 095 490	4,48%	120 000	2014-12-17
SEB BoLån	18 050 000	4,10%	190 000	2015-01-28
Nordea Hypotek	3 400 000	4,88%	85 000	2015-10-21
Stadshypotek	1 150 003	5,40%	99 996	2016-03-01
Nordea Hypotek	335 000	5,85%	90 000	2016-05-18
Nordea Hypotek	3 357 500	5,20%	85 000	2016-10-19
Stadshypotek	2 109 279	4,51%	55 876	2017-09-30
Stadshypotek	4 395 255	3,55%	119 996	2018-07-30
	105 814 110		2 181 260	
Avgår beräknade amorteringar år 2012 redovisade som kortfristig skuld	-2 181 260			
	103 632 850			
* Lånet är omsatt och flyttat till SEB. Ränta 3,14% och bundet t.o.m. 2013-01-28.				
** Lånet är omsatt till en ränta på 3,64% och bundet t.o.m. 2017-03-28.				
18 Medlemmarnas underhållsfond	2011 12 31	2010 12 31		
Ingående balans	1 332 403	1 268 591		
Avsättning	168 968	168 969		
Uttag	-89 741	-105 156		
	1 411 630	1 332 403		

Brf Gärden
797000-2106

19 Övriga kortfristiga skulder	2011 12 31	2010 12 31
Personalskatt	23 300	23 781
Beräknade amorteringar kommande året	2 181 260	1 903 188
	2 204 560	1 926 969

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	766 345	856 225
Förutbetalda hyror och avgifter	1 436 472	1 441 446
	2 202 817	2 297 671

21 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

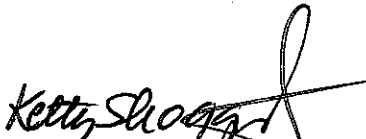
Stadshypotek	19 746 000	22 157 000
Nordea Hypotek	21 000 000	21 000 000
Swedbank	3 500 000	3 500 000
SEB BoLån	75 411 000	73 000 000
	119 657 000	119 657 000

Pantbrev som förvaras i

Ågararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900
----------------------------------	---------	---------

Luleå 2012-04-18


Jan-Olov Björnfort


Ketty Skogqvist


Peter Hedlund

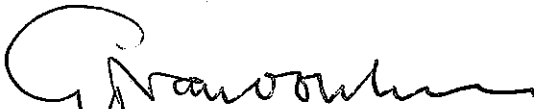

Anders Johansson


Lars Oskarsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2012-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

102

Specifikation till årsredovisning 2011-12-31

	2011	2010
Förvaltnings- och externa kostnader		
Revisionsarvoden	16 300	15 950
Förvaltningsarvode	317 063	308 530
Representationskostnader	1 528	3 822
Portokostnader	6 196	5 269
Telefonkostnader	20 031	18 391
Bredband	7 504	5 625
Myndigheter och serviceorgan	6 948	6 536
Kreditupplysningar	4 242	6 606
Kontorsmateriel	9 644	13 105
Inteckningskostnader	0	1 750
Övriga administrationskostnader	161 892 *	96 293
	551 348	481 877

* Eftersom Castor ändrat rutinen för fakturering av överlåtelse- och pantavgifter ingår dessa avgifter för både år 2010 och 2011, totalt 115 209 kr)

	2011 12 31	2010 12 31
Leverantörsskulder		
Luleå Energi AB (fjärrvärme)	200 143	
Luleå Energi AB (el)	173 653	
Luleå Kommunala Renhållnings	12 608	
HÖ Allbygg	32 599	
Kontore i Luleå	2 626	
BDX Företagen	55 708	
Telia	1 915	
Luleå Bilglas	2 191	
Castor	25 683	
Totalt föregående år		766 039
	507 126	766 039

Upplupna kostnader		
Semesterersättning vicevärd	16 081	14 279
Semesterersättning fastighetsskötsel	51 180	22 500
Sociala avgifter	48 563	35 866
Räntekostnader	188 529	195 012
Revisionsarvode	16 000	15 700
Luleå Energi, fjärrvärme	206 159	242 436
Luleå Energi, el	234 063	330 432
Ragn Sells	5 770	0
	766 345	856 225

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdan org. nr 797000-2106

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

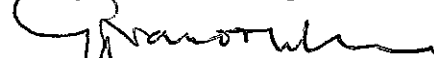
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 26 april 2012

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Olsson

Auktoriserad revisor