

Brf Gärden
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12-122 i Luleå i Luleå kommun. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st 1 rum och kök,
114 st 2 rum och kök,
162 st 3 rum och kök,
24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 714 m²

Total lokalyta: 394 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ledamot, ordförande
	Anders Johansson	Ledamot, vice ordförande
	Ketty Skogqvist	Ledamot, sekreterare
	Peter Hedlund	Ledamot
	Lars Oskarsson	Ledamot

Suppleant	1:e Per-Åke Thingvall
	2:e Pia Elofsson
	3:e Gösta Fredriksson

Valberedning	Sixten Palovaara
	Ingela Olofsson
	Patricia Lundbäck

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	170	133	95	49	90
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	688	688	674	654	642
Driftskostnader per kvm	kr	284	280	276	277	267
Fastighetslån per kvm	kr	3 464	3 542	3 617	3 681	3 745
Genomsnittlig skuldränta	%	3,87	3,90	3,90	4,00	4,10
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av Stefan Nordström och vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd.

Tidigare underhållsåtgärder: byte fönster (1996), byte låssystem (1997), renovering fasader (2000), byggt nya garagelängor (2001), ombyggnad varmvatten (2004), stambyte/badrumrenovering samt konvertering till fjärrvärme (2006), nytt sophus (2007), satt upp hängrännor på garage (2008), omdränering och isolering av grunden på Burströmsvägen 64-68 samt 82-86 (2008/2009), ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsvägen 82-86 (2010), fasaderna på Burströmsvägen 58-62, 82-86 samt 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut (2010).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 40 överlåtelse skett.

Förutom löpande underhåll för totalt 357 473 kronor har periodiskt underhåll för totalt 459 126 kronor utförts.

Periodiskt underhåll under året: Dränering av grund samt justering av asfaltyta, Burströmsvägen 88-92. En upprustning av utemiljön har påbörjats med bl.a. iordningställande av två grillplatser samt borttag av diverse träd och buskar, återplantering kommer att göras under år 2014. Två tvättmaskiner har bytts ut.

För att möta ökade driftskostnader höjs årsavgifterna med 1 %, 2014-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-901 808
Årets resultat	<u>2 758 472</u>
	<u>1 856 664</u>

kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	2 300 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-459 000
i ny räkning överförs	<u>15 664</u>

kronor

1 856 664

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	18 817 985	18 827 768
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-985 567	-1 327 925
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-492 570	-548 930
Driftkostnader	4	-8 317 154	-8 196 183
Avskrivningar		-2 428 446	-2 428 447
Rörelseresultat		6 594 248	6 326 283
Ränteintäkter		125 031	143 092
Räntekostnader		-3 960 807	-4 098 150
Resultat efter finansiella poster		2 758 472	2 371 225
Årets vinst		2 758 472	2 371 225
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-2 300 000	-2 300 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		459 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		917 472	71 225

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	102 107 086	104 487 370
Maskiner och inventarier	6	131 932	180 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	7	433 700	451 700
Summa anläggningstillgångar		102 683 718	105 130 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 322	13 754
Övriga kortfristiga fordringar		148 357	97 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	336 171	251 061
		491 850	362 698
Kassa och bankmedel	9	11 597 227	7 836 748
Summa omsättningstillgångar		12 089 077	8 199 446
Summa tillgångar		114 772 795	113 329 610
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		704 469	704 469
Fastighetens underhållsfond		6 024 654	3 724 654
		6 729 123	4 429 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-901 808	-973 033
Årets vinst		2 758 472	2 371 225
		1 856 664	1 398 192
Summa eget kapital		8 585 787	5 827 315
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	99 091 223	101 331 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	2 253 598	2 280 388
Leverantörsskulder		1 016 591	575 167
Medlemmarnas underhållsfond	12	1 508 522	1 465 399
Övriga kortfristiga skulder	13	151 792	141 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 165 282	1 708 099
Summa kortfristiga skulder		7 095 785	6 170 869
Summa eget kapital och skulder		114 772 795	113 329 610
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	15	119 657 000	119 657 000
		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs, från och med bokslutet 2012, av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Förbättringar	30-70 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (29252 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	17 694 646	17 694 337
Hysesintäkter	61 055	74 085
Hyror garage	786 690	788 634
Hyror parkeringar	204 819	203 690
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	63 085	54 129
Övriga intäkter	7 690	12 893
Summa	18 817 985	18 827 768

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	70 140	63 857
Målningsarbeten	2 874	9 350
Elinstallationer	49 734	43 734
Tvättstugor	26 049	18 298
Värmeinstallationer	3 851	34 909
Ventilation och sanitet	74 513	78 469
Maskiner	7 448	23 884
Trädgård, utemiljö	84 516	51 129
Konsultarvoden	0	3 750
Försäkringskostnader	38 348	0
	357 473	327 380
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	229 063	64 008
Tvättstugor	86 250	168 946
Ventilation och sanitet	64 188	0
Trädgård, utemiljö	79 625	586 123
Konsultarvoden	0	12 500
	459 126	831 577
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	168 968	168 968
Summa	985 567	1 327 925

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	354 116	298 626
Uppvärmningskostnad	1 979 631	2 010 808
Vatten- och avloppsavgifter	731 293	721 529
Elavgifter	2 255 630	2 350 833
Renhållning	692 747	680 571
Snöröjning	413 223	344 379
Förbrukningsinventarier/materiel	54 075	47 755
Fastighetsförsäkringar	179 756	176 005
Kabel-tv	235 396	250 159
Förvaltnings- och externa kostnader	738 203	703 594
Styrelse- och mötesarvoden	110 600	102 200
Löner och kostnadsersättningar	264 065	233 490
Moms på fastighetsskötsel	89 653	88 708
Sociala avgifter	218 767	187 525
Summa	8 317 155	8 196 182

Föreningen har under året haft en man och en kvinna anställd.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	120 316 843	120 316 843
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	6 819 788	6 819 788
Utgående anskaffningsvärde	127 136 631	127 136 631
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 835 261	-21 454 977
Årets avskrivning	-2 380 284	-2 380 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 215 545	-23 835 261
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	102 107 086	104 487 370
Taxeringsvärde byggnader	145 860 000	128 845 000
Taxeringsvärde mark	52 385 000	42 270 000
	198 245 000	171 115 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	194 000 000	167 000 000
Lokaler	4 245 000	4 115 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	438 325	227 163
Årets anskaffningar	0	211 162
	—	—
Utgående anskaffningsvärde	438 325	438 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-258 231	-210 068
Årets avskrivning	-48 162	-48 163
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 393	-258 231
Summa bokfört värde	131 932	180 094

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	523 250	547 250
Årets bredbandsanslutningar	-18 000	-24 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
	—	—
Summa bokfört värde	433 700	451 700

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Securitas	8 790	8 284
Com hem	60 125	58 836
Dina Försäkringar	170 990	174 409
Upplupen ränteintäkt	11 836	9 532
Förvaltning	84 430	0
	—	—
Summa	336 171	251 061

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	23 677	10 698
Nordea företagskonto	1 975 825	649 640
Nordea sparkonto företag	1 574 217	4 176 409
Nordea fastränteplacering (löper på 3 månader med automatisk omsättning)	8 023 508	3 000 000
	—	—
Summa	11 597 227	7 836 747

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	704 469	3 724 654	-973 033	2 371 225	5 827 315
Avsättning till underhållsfond		2 300 000	-2 300 000		
Ianspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			2 371 225	-2 371 225	
Årets resultat				2 758 472	2 758 472
Eget kapital 2013-12-31	704 469	6 024 654	-901 808	2 758 472	8 585 787

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	2,87%	180 000	16 515 000	2016-09-28
SEB	2,40%	87 410	3 523 295	3-mån
SEB	2,40%	74 800	3 213 850	3-mån
SEB	4,08%	180 000	16 650 000	2014-06-28
Stadshypotek	4,55%	160 000	1 860 000	2014-06-30
Nordea	4,48%	120 000	3 855 490	2014-12-17
SEB	4,10%	190 000	17 670 000	2015-01-28
Nordea	4,88%	85 000	3 230 000	2015-10-21
Stadshypotek	4,65%	99 996	950 011	2016-03-01
Nordea	5,85%	90 000	155 000	2016-05-18
Nordea	5,20%	85 000	3 187 500	2016-10-19
SEB	3,64%	580 000	15 860 000	2017-03-28
Stadshypotek	4,51%	55 876	1 997 527	2017-09-30
SEB	2,91%	68 000	3 263 952	2018-01-28
Stadshypotek	3,55%	119 996	4 155 263	2018-07-30
SEB	3,32%	42 520	2 072 933	2019-09-28
Swedbank*	3,36%	35 000	3 185 000	2020-08-11
Summa fastighetslån		2 253 598	101 344 821	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-2 253 598	
Summa långfristig del			99 091 223	

Not 12 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	1 465 398	1 411 630
Avsättning till underhållsfond	168 968	168 968
Uttag ur underhållsfond	-125 844	-115 200
Summa	1 508 522	1 465 398

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Utgående moms	89 653	88 708
Personalskatt	33 192	25 779
Sociala avgifter	28 947	27 329
Summa	151 792	141 816

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen löneskatt	3 687	3 827
Övriga upplupna kostnader	792 426	802 297
Förutbetalda hyror och avgifter	1 369 169	901 975
Summa	2 165 282	1 708 099

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	10 398 000	21 000 000
Swedbank	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	19 746 000	19 746 000
SEB	86 013 000	75 411 000
	119 657 000	119 657 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Luleå 2014-05-14


Jan-Olov Björnfot


Anders Johansson

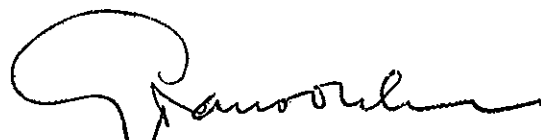

Ketty Skogqvist


Peter Hedlund


Lars Oskarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Gärdan
org. nr 797000-2106**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2013.

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 Bostadsrättsföreningen Gärdans finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2013.

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 ersättningskyldig 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 20 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor