

Brf Gärdan
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. 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: 25 712 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 m² inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar.

Förvaltning

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 status

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/badrensrenovering samt konvertering till fjärrvärme (2006), nya 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).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för totalt ca 1 032 000 kronor har periodiskt underhåll för totalt ca 4 640 000 kronor utförts.

Periodiskt underhåll under året: Installation av postboxar. Fönsterbyte i samlingslokal. Målning av samtliga garage. Fortsatt upprustning av utemiljön med bl.a. nya grillplatser och återplantering av träd. Målning av 5 tvättstugor. Lagning av broar som varit trasiga. Målning av trapphus där större delen av arbetena utförts under år 2014 och resterande del kommer att slutföras i början av år 2015.

För att möta ökade drift- och underhållskostnader höjdes årsavgifterna med 1 % 2014-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 34 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-03 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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

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

Valberedning	Sixten Palovaara Ingela Olofsson Patricia Lundbäck
--------------	----------------------------------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

ll

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr 18 817	18 649			
Resultat efter finansiella poster	tkr -1 040	2 759			
Kassalikviditet	% 147	170	133	95	49
Soliditet	% 7	7			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr 695	688	688	674	654
Driftskostnader per kvm	kr 447	280	280	276	277
Fastighetslån per kvm	kr 3 387	3 464	3 542	3 617	3 681
Genomsnittlig skuldränta	% 3,55	3,87	3,90	3,90	4,00

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 664
Årets resultat	-1 039 473
	<hr/>
	kronor -1 023 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	595 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	1 905 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-3 600 000
Balanseras i ny räkning	76 191
	<hr/>
	kronor -1 023 809

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 817 056	18 649 017
Övriga rörelseintäkter		517 305	0
Summa rörelseintäkter		19 334 361	18 649 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 092 698	-8 205 035
Övriga externa kostnader		-512 345	-525 423
Personalkostnader	4	-912 485	-895 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 427 203	-2 428 446
Summa rörelsekostnader		-16 944 731	-12 054 769
Rörelseresultat		2 389 630	6 594 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		127 178	125 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 556 281	-3 960 807
Summa finansiella poster		-3 429 103	-3 835 776
Resultat efter finansiella poster		-1 039 473	2 758 472
Årets resultat		-1 039 473	2 758 472

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	99 726 802	102 107 086
Maskiner och inventarier	6	85 013	131 932
Summa materiella anläggningstillgångar		99 811 815	102 239 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	7	409 700	433 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		420 700	444 700
Summa anläggningstillgångar		100 232 515	102 683 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		101 805	7 322
Övriga fordringar		87 709	148 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 083	336 171
Summa kortfristiga fordringar		357 597	491 850
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	12 524 881	11 597 227
Summa kassa och bank		12 524 881	11 597 227
Summa omsättningstillgångar		12 882 478	12 089 077
Summa tillgångar		113 114 993	114 772 795

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		7 865 654	6 024 654
Summa bundet eget kapital		8 570 123	6 729 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 664	-901 808
Årets resultat		-1 039 473	2 758 472
Summa fritt eget kapital		-1 023 809	1 856 664
Summa eget kapital		7 546 314	8 585 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	96 817 883	99 091 223
Summa långfristiga skulder		96 817 883	99 091 223
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	2 273 340	2 253 598
Leverantörsskulder		2 214 559	1 016 591
Övriga skulder	11	1 636 588	1 660 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 626 309	2 165 282
Summa kortfristiga skulder		8 750 796	7 095 785
Summa eget kapital och skulder		113 114 993	114 772 795
Ställda säkerheter	12	119 657 000	119 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	17 870 063	17 694 646
Hysesintäkter	65 632	61 055
Hyror garage	790 260	786 690
Hyror parkeringar	190 910	204 819
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	60 529	63 085
Övriga intäkter	8 630	7 690
Avsättning till fond för inre underhåll	-168 968	-168 968
Summa	18 817 056	18 649 017

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	1 032 636	357 473
Periodiskt underhåll	4 643 767	459 126
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	342 698	354 116
Uppvärmningskostnad	2 073 597	1 979 631
Vatten- och avloppsavgifter	788 082	731 293
Elavgifter	2 180 704	2 255 630
Renhållning	685 608	692 747
Snöröjning	367 306	413 223
Förbrukningsinventarier/materiel	66 366	54 075
Fastighetsförsäkringar	176 340	179 756
TV, bredband, telefoni	240 500	235 396
Fastighetskatt, fastighetsavgift	495 094	492 570
Summa	13 092 698	8 205 036

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	110 896	110 600
Löner och ersättningar till övriga anställda	504 767	476 845
Moms fastighetsskötsel	92 643	89 653
Sociala avgifter enligt lag och avtal	204 180	218 767
Summa	912 486	895 865

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	-26 215 545	-23 835 261
Årets avskrivning	-2 380 284	-2 380 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 595 829	-26 215 545
Mark	1 186 000	1 186 000
Summa bokfört värde	99 726 802	102 107 086
Taxeringsvärde byggnader	145 860 000	145 860 000
Taxeringsvärde mark	52 385 000	52 385 000
	198 245 000	198 245 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	4 245 000	4 245 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	438 325	438 325
Utgående anskaffningsvärde	438 325	438 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-306 393	-258 231
Årets avskrivning	-46 919	-48 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 312	-306 393
Summa bokfört värde	85 013	131 932

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	505 250	523 250
Årets bredbandsanslutningar	-24 000	-18 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
Summa bokfört värde	409 700	433 700

Not 8 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	17 113	23 677
Nordea företagskonto	880 688	1 975 825
Nordea sparkonto företag	21 466	1 574 217
Nordea fastränteplacering (löper på 3 månader med automatisk omsättning)	11 605 613	8 023 508
Summa	12 524 880	11 597 227

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	704 469	6 024 654	-901 808	2 758 472	8 585 787
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 300 000	-2 300 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-459 000	459 000		
Omföring av föregående års resultat			2 758 472	-2 758 472	
Årets resultat				-1 039 473	-1 039 473
Belopp vid årets utgång	704 469	7 865 654	15 664	-1 039 473	7 546 314

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB*	4,10%	190 000	17 480 000	2015-01-28
Nordea	4,88%	85 000	3 145 000	2015-10-21
Stadshypotek	4,65%	99 996	850 015	2016-03-01
Nordea	5,85%	65 000	65 000	2016-05-18
SEB	1,91%	104 000	3 435 885	2016-06-28
SEB	2,87%	180 000	16 335 000	2016-09-28
Nordea	5,20%	85 000	3 102 500	2016-10-19
SEB	3,64%	580 000	15 280 000	2017-03-28
Stadshypotek	2,04%	160 000	1 700 000	2017-06-30
Stadshypotek	4,51%	55 876	1 941 651	2017-09-30
SEB	2,91%	68 000	3 195 952	2018-01-28
SEB	2,29%	85 000	3 139 050	2018-06-28
Stadshypotek	3,55%	119 996	4 035 267	2018-07-30
SEB	2,52%	180 000	16 470 000	2019-06-28
SEB	3,32%	42 520	2 030 413	2019-09-28
Nordea	1,85%	112 952	3 735 490	2019-11-20
Swedbank	3,36%	35 000	3 150 000	2020-08-11
Summa fastighetslån		2 248 340	99 091 223	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-2 248 340

Summa långfristig del

96 842 883

*Lånet är omsatt 2015-01-28. Räntan blev 1,86% och lånet är bundet till 2022-01-28.

Not 11 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fond för inre underhåll	1 519 823	1 508 522
Utgående moms	92 643	89 653
Personalskatt	11 037	33 192
Sociala avgifter	13 085	28 947
Summa	1 636 588	1 660 314

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	10 398 000	10 398 000
Swedbank	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	19 746 000	19 746 000
SEB	86 013 000	86 013 000
	119 657 000	119 657 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Luleå 2015-05-06


Jan-Olov Björnfot


Anders Johansson

Ketty Skogqvist


Peter Hedlund

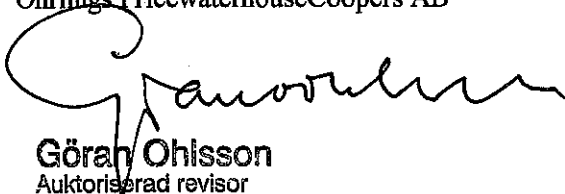


Lars Oskarsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-18

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 18 maj 2015

Örnlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor

