

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2017

MB ^{OK} CGR UN

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Gårdskikaren är en äkta bostadsrättsförening. Hemsida: <http://www.gardskikaren.se>

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ulla Norlin

Michael Boros

Claes-Göran Beckman

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Rose-Marie Mattsson

Gunilla Tornhammar

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Guy Sjökvist

Revisor

Valda t.o.m. årsstämman

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:1804 i Haninge kommun omfattande adresserna Källtorpsvägen 76 - 128. Fastigheten har två bostadsbyggnader med 27 st lägenheter upplupna med bostadsrätt med följande fördelning

1 st 1 rum och kök på 37 kvm
6 st 1 rum och kök på 55 kvm
4 st 2 rum och kök på 48 kvm
4 st 2 rum och kök på 50 kvm
4 st 2 rum och kök på 55 kvm
4 st 3 rum och kök på 75 kvm
4 st 3 rum och kök på 79 kvm
Bostadsytan är totalt 1595 kvm.

Föreningen har 5 st garage till uthyrning inrymd i ena byggnaden. Föreningen disponerar 35 st parkeringsplatser varav några är besöksparkering.

Underhåll

Föreningen har under året utfört följande arbeten:

Byte/reparation av trasiga parkeringsstolpar, byte av armatur och radiatorer i samtliga garage, byte av armaturer i förråden, stamspolning av köks- och dusch/handfatsstammar, slamsugning av dagvattenbrunnar samt byte av värmepumpar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomibolaget Notima AB.

MS CCS UM

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens ekonomi

Pantavgifter och överlåtelseavgifter tas ut för alla panter och överlåtelse under året. Föreningen får ett litet nettotillskott för detta då kostnaden för panter och överlåtelse understiger intäkten.

P-böter vid olovlig parkering tillfaller föreningen.

Föreningen vidarefakturerar el som köps in med storkundsavtal vilket gör att alla lägenheter delar på en nätavgift. Vidarefaktureringen är till självkostnadspris, dvs föreningen debiterar medlemmarna exakt den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Lånen har amorterats ned med 216 tkr.

Sett till bedömt underhållsbehov i närtid, föreningens likviditet och nivå på årsavgifter kan föreningens ekonomi anses vara god.

Föreningens bostäder förbrukade under året 238 486 kWh (248 555) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 150 kWh/kvm (156) per år.

Avskrivningstakt

Avskrivningstakten på byggnader är satt till 1% (100 år)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	778 548
årets vinst	72 996
	851 544
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	799 544
	851 544

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ll
my CGB lw

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 357 663	1 368 557
Övriga intäkter	2	281 931	452 884
		1 639 594	1 821 441
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-525 993	-515 245
Reparationer		-8 552	-265 654
Fastighetsavgift/skatt		-35 505	-34 236
Planerat underhåll	5	-313 261	-396 066
Övriga kostnader	6	-114 268	-83 116
Personalkostnader	7	-29 110	-32 264
		-1 026 689	-1 326 581
Rörelseresultat		612 905	494 860
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 600	-296 568
		-292 602	-296 566
Resultat efter finansiella poster		320 303	198 294
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 307	-247 307
Resultat före skatt		72 996	-49 013
Årets resultat		72 996	-49 014

MS CGB LW

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	20 969 915	21 201 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	80 935	97 123
		21 050 850	21 298 157

Summa anläggningstillgångar

21 050 850

21 298 157

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		270 404	245 362
Övriga fordringar		7	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 408	69 542
		355 819	314 908

Kassa och bank

414 427

223 310

Summa omsättningstillgångar

770 246

538 218

SUMMA TILLGÅNGAR

21 821 096

21 836 375

MS 168 410

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

196 498

444 498

6 569 652

6 817 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

778 548

579 562

Årets resultat

72 996

-49 014

851 544

530 548

Summa eget kapital

7 421 196

7 348 200

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

13 691 361

13 907 853

Summa långfristiga skulder

13 691 361

13 907 853

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

850

Leverantörsskulder

196 328

89 820

Aktuella skatteskulder

35 505

67 797

Övriga skulder

0

1 872

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

476 706

419 983

Summa kortfristiga skulder

708 539

580 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 821 096

21 836 375

MB CGB UN

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan, dock med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Fasadmålning	2%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier	20%

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	1 250 304	1 247 476
Hyror garage och parkeringsplatser	105 992	120 667
Vidarefakturerad el	268 183	258 637
Pant och överlåtelseavgifter	5 700	10 800
Övriga intäkter	9 415	183 861
	1 639 594	1 821 441

£

MB CSB UD

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Snöröjning	43 888	33 207
Vatten och avlopp	48 912	45 332
Sophämtning	29 084	28 727
Försäkringspremier	30 888	28 427
Kabel-TV	36 632	35 892
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	22 833	41 922
El	313 756	301 738
	525 993	515 245

Not 4 Vidareförsäljning av el

	2017	2016
Kostnad för inköp av el till lägenheter	313 756	301 738
Egen fastighetsel	45 573	43 101
	359 329	344 839

Not 5 Underhåll

	2017	2016
Markytor, parkering, m.m.	68 811	1 069
Planerat underhåll	244 450	394 997
	313 261	396 066

Not 6 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Ersättning till revisor	9 375	9 375
Årsredovisning, föreningsstämma	9 047	5 500
Ekonomisk förvaltning	39 352	31 792
Bankkostnader	3 899	2 585
Förbrukningsinventurer och övriga kostnader	47 450	24 935
Överlåtelse och pantnoteringar	5 145	8 929
	114 268	83 116

MB CGB UP

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	22 150	22 150
Övriga ersättningar	0	2 400
	22 150	24 550
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 960	7 714
	6 960	7 714
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 110	32 264

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 692 395	24 692 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 692 395	24 692 395
Ingående avskrivningar	-3 491 361	-3 260 242
Årets avskrivningar	-231 119	-231 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 722 480	-3 491 361
Utgående redovisat värde	20 969 915	21 201 034

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 225	84 225
Ingående avskrivningar	-84 225	-84 225
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 225	-84 225
Utgående redovisat värde	0	0

u
MB CGB LUN

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	161 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 875	161 875
Ingående avskrivningar	-64 752	-48 564
Årets avskrivningar	-16 188	-16 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 940	-64 752
Utgående redovisat värde	80 935	97 123

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 087	24 470
Elförsäljning januari	35 029	35 915
Kabel-TV m.m	18 292	9 157
	85 408	69 542

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	444 498	579 562	-49 014	7 348 200
Disposition av föregående års resultat:		-248 000	198 986	49 014	0
Årets resultat				72 996	72 996
Belopp vid årets utgång	6 373 154	196 498	778 548	72 996	7 421 196

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,9	3 mån	2 796 194	2 841 174
Stadshypotek	1,95	3 mån	3 820 907	3 903 971
Stadshypotek	3,46	2018-03-30	2 819 450	2 864 258
Stadshypotek	1,50	2018-03-30	4 254 810	4 298 450
			13 691 361	13 907 853

Handwritten signature and initials:
MB (GB UN)

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	58 220	29 110
El	41 253	41 037
Förutbetalda årsavgifter	343 026	337 336
Redovisning	2 500	2 500
Övriga tjänster VVS	21 707	0
	476 706	419 983

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

Vendelsö 2018-01-18



Claes-Göran Beckman
Ledamot

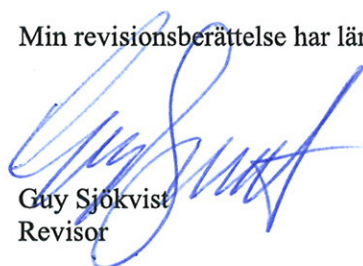


Ulla Norlin
Ledamot



Michael Boros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26/2-2018



Guy Sjökvist
Revisor

MS CB UP

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gårdskikaren
Org.nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gårdskikaren för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gårdskikaren för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

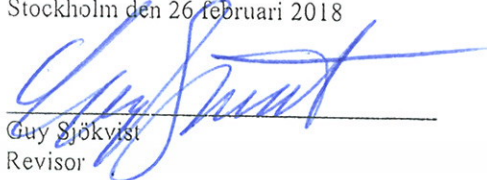
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 februari 2018


 Guy Sjökvist
 Revisor