

Årsredovisning för
Brf Gårdskikaren
769602-9649
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Lägenheter och Lokaler

Av föreningens 27 medlemslägenheter har 5 stycken överlåtits under året. Föreningen upplåter 5 garage med hyresrätt.

På föreningens fastighet finns det 36 parkeringsplatser varav 27 disponeras av medlemmar och 9 används som gästparkering.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009
Nettoomsättning	1 488 516	1 255 888
Rörelseresultat	746 974	605 355
Res. efter fin. poster	181 315	88 876
Balansomslutning	360 061	271 185
Fond för yttre underhåll	439 056	439 056

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärder

Väsentliga händelser under året

En varmvattenberedare har bytts. Fyra stycken takfönster har under årets bytts.

En köksfläkt har bytts samt en rörtätning

En ny torktumlare i tvättstugan i B-hus.

Reglar till sopskjul har bytts samt förstärkts. Räcken till borte loftgång på A-hus har bytts. Kontroll av fuktskador i en lägenhet har utförts. Inga fuktskador konstaterades. Det har även gjorts kontroll av kallras i lägenheten detta har konstaterats.

Ombyggnad och underhåll

Dränering av B-hus är ej utförd under 2010.

Aktiviteter

Vi har under 2010 haft två st städdagar.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkneskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjort av

Niklas Åkesson	Ordförande
Irena Udir	Sekreterare
Vivianne Pettersson	Ledamot
Elin Sigwid	Ledamot
Mats Carlsson	Ledamot
Mattias Persson	Ledamot
Emma Dahlqvist	Kassör

Mats Fred	Suppleant
Jimmy Thulin	Suppleant
Lisa Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna eller av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marit Tyrell med Börje Krafft som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2010-04-29. På stämman deltog 13 röstlängder. Föreningen hade vi årets slut 27 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gårdskikaren i Haninge kommun omfattade adresserna Källtorpsvägen 76-118.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i trygghansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadageenlig besiktning av fastigheten utfördes på städdagen.

Förväntad framtida utveckling

Dränering av hus B bör utföras under 2011. I föreningen finns 28 varmvatten beredare, 3 har bytts. Sannolikheten är att ytterligare några kommer att bytas under 2011.

Framtida underhåll

Dränering av hus B.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	181 315
Balanserat Resultat	<u>360 061</u>
Styrelsen föreslår följande disposition	541 376

Återföring till fond för yttre underhåll.	- 68419
Överföring till fond för yttre underhåll.	71462
Balanserat resultat	<u>538333</u>
	541376

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	1 500 083	1 255 888
		<u>1 500 083</u>	<u>1 255 888</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-456 050	-360 351
Underhåll	3	-61 200	-71 900
Avskrivningar		-224 292	-218 282
Rörelseresultat		<u>758 541</u>	<u>605 355</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 974	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	21 280	46 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-586 939	-562 959
Resultat efter finansiella poster		<u>198 856</u>	<u>88 876</u>
Resultat före skatt		<u>198 856</u>	<u>88 876</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>198 856</u>	<u>88 876</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 946 965	22 155 022
Maskiner och inventarier	7	54 715	40 900
		<u>22 001 680</u>	<u>22 195 922</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 004 480</u>	<u>22 198 722</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 281	16 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 980	44 443
		<u>56 261</u>	<u>60 716</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	9	-	74 513
		530 493	52 410
		<u>586 754</u>	<u>187 639</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>586 754</u>	<u>187 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 591 234</u>	<u>22 386 361</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		439 056	439 056
		<u>6 812 210</u>	<u>6 812 210</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		360 061	271 185
Årets resultat		198 856	88 876
		<u>558 917</u>	<u>360 061</u>
Summa eget kapital		<u>7 371 127</u>	<u>7 172 271</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 049 803	15 063 009
		<u>15 049 803</u>	<u>15 063 009</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 723	14 115
Skatteskulder		34 479	972
Övriga skulder		3 727	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	118 375	135 994
		<u>170 304</u>	<u>151 081</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 591 234</u>	<u>22 386 361</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		15 711 300	15 711 300
Summa		<u>15 711 300</u>	<u>15 711 300</u>

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,8
-Dränering	5,0
-Balkonger	2,5
-Maskiner	20,0

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 181 136	1 181 136
Hyror	39 200	40 600
Ersättning skadestånd	235 000	-
Övriga intäkter	44 747	34 152
Summa	1 500 083	1 255 888

Not 2 Driftskostnader

Snöskottning	50 281	11 736
Reparationer	37 721	40 700
El	67 840	64 810
Vatten	45 522	45 648
Sophämtning	22 203	18 930
Försäkringspremier	31 431	29 589
Fastighetsskatt	34 479	210
Övriga fastighetskostnader	9 939	12 191
Kabel TV	28 203	27 896
Styrelsearvoden	9 982	9 006
Revisionsarvoden	16 781	19 000
Förvaltningsarvode	53 694	53 550
Konsult Bjerking	31 126	
Övr externa tjänster	13 548	22 099
Övriga driftskostnader	3 300	4 986
Summa	456 050	360 351

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Takfönster	61 200	71 900
	61 200	71 900

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	87	75
Räntebidrag	21 186	46 405
Ränteintäkter skattefria	7	-
Summa	21 280	46 480

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	586 939	562 959
Summa	586 939	562 959

Not 6 Byggnader och mark

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 820 639	23 820 639
	<u>23 820 639</u>	<u>23 820 639</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 665 617	-1 457 560
-Årets avskrivning enligt plan	-208 057	-208 057
	<u>-1 873 674</u>	<u>-1 665 617</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 946 965	22 155 022

Taxeringsvärde

Byggnad	11 200 000	10 600 000
Mark	2 193 000	1 794 000
	<u>13 393 000</u>	<u>12 394 000</u>
Bostäder	13 393 000	12 394 000
	<u>13 393 000</u>	<u>12 394 000</u>

Not 7 Maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	51 125	-
-Nyanskaffningar	30 050	51 125
	<u>81 175</u>	<u>51 125</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 225	
-Årets avskrivning enligt plan	-16 235	-10 225
	<u>-26 460</u>	<u>-10 225</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 715	40 900

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	26 198	26 191
Com Hem	7 337	6 974
Räntebidrag	6 445	11 278
	<u>39 980</u>	<u>44 443</u>

Not 9 Kassa och bank

Bank	530 493	38 231
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	-	14 179
	<u>530 493</u>	<u>52 410</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	6 373 154	-	439 056	271 185	88 876	7 172 271
Disposition enligt stämmobeslut			-	88 876	-88 876	
Årets resultat	-	-			198 856	198 856
Belopp vid årets utgång	6 373 154	-	439 056	360 061	198 856	
			6 812 210		558 917	7 371 127

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2009-12-31</i>
SEB					4 653 000
SEB					490 606
SEB	rörlig	5,37%	4 366 913		4 444 163
SEB	rörlig	3,42%	4 484 460		4 556 790
SEB					918 450
SHYP	rörlig	1,97%	3 099 215		
SHYP	2014-03-30	3,77%	3 099 215		
			-	-13 206	-
			15 049 803	-13 206	15 063 009

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	80 745	96 337
Räntor	3 727	6 298
Ei	6 914	9 925
Revisionsarvode	16 000	15 000
Styrelsearvode	10 989	8 000
Övrigt	-	434
	118 375	135 994

Underskrifter

Stockholm 2011- - .

Niklas Åkesson

Vivianne Petersson

Irena Udir

Mattias Persson

Jimmy Thulin

Mats Carlsson

Elin Sigvid

Emma Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2011- - .

Av föreningen vald revisor

Marit Tyrell