

Årsredovisning för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Vi har under 2011 haft två stycken städdagar.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-18 på Stämman deltog 11 stycken röstlängder, varvid styrelsen har efter påföljande styrelsekonstituering fått följande sammansättning.

Niklas Åkesson	Ordförande
Ronnie Norstedt	Kassör
Irena Udir	Sekreterare till och med januari 2012
Elin Sigwid	Ledamot till och med september 2011
Jimmy Thulin	Ledamot till och med september 2011
Claes Göran Beckman	Suppleant
Agnetha Eriksson	Suppleant

Revisorer

Börje Krafft	ordinarie
Add & subtract	

Förlängd årsstämma hölls den 2011-06-23

Styrelsemöten

Under 2011 har 9 protokollförda möten hållits.

Valberedning

Valberedning har inte varit aktiv

Firmatecknare

Firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 27 som beviljats inträde i föreningen och antalet upplåtna lägenheter med bostadsrätt 27 st.

Förvaltning

Fastighetsägarna i Stockholm sköter föreningens ekonomiska förvaltning sedan 2011.

Föreningens verksamhet

Händelser som hänt under 2011

- Två varmvattenberedare har bytts.
- En köksfläkt har bytts.
- Två städdagar hölls under 2011, en vårstäddag samt en höststäddag. Tyvärr var uppslutningen ej bra.
- Reparation av en torktumlare och en tvättmaskin.

Förväntad framtida utveckling:

Dränering av hus B bör undersökas vidare under 2012.

Två torkskåp har beställts.

Fuktskada i lägenhet ska åtgärdas efter ev. dränering.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gårdskikaren i Haninge kommun omfattande adresserna Källtorpsvägen 76-128.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	7168
Balanserat resultat	<u>504 874</u>
	512 042

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-49 500
Överföring till fond för yttre underhåll	71 462
Balanserat resultat	<u>490 080</u>
	512 042

Fastighetsförsäkring

är tecknad med Länsförsäkringar i Stockholm.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 284 516	1 500 083
		<u>1 284 516</u>	<u>1 500 083</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-365 171	-456 050
Underhåll	3	-49 500	-61 200
Avskrivningar		-236 312	-224 292
Rörelseresultat		<u>633 533</u>	<u>758 541</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	5 974
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-1 751	21 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-607 442	-586 939
Resultat efter finansiella poster		<u>24 340</u>	<u>198 856</u>
Resultat före skatt		<u>24 340</u>	<u>198 856</u>
Skatt		-17 172	-
Årets resultat		<u>7 168</u>	<u>198 856</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 738 908	21 946 965
Maskiner och inventarier	7	86 560	54 715
		<u>21 825 468</u>	<u>22 001 680</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 828 268</u>	<u>22 004 480</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 787	16 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 764	39 980
		<u>78 551</u>	<u>56 261</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	468 448	530 493
Summa omsättningstillgångar		<u>546 999</u>	<u>586 754</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 375 267</u>	<u>22 591 234</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		493 099	490 056
		<u>6 866 253</u>	<u>6 863 210</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		504 874	309 061
Årets resultat		7 168	198 856
		<u>512 042</u>	<u>507 917</u>
Summa eget kapital		<u>7 378 295</u>	<u>7 371 127</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 772 621	15 049 803
		<u>14 772 621</u>	<u>15 049 803</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 765	13 723
Skatteskulder		69 633	34 479
Övriga skulder		500	3 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133 453	118 375
		<u>224 351</u>	<u>170 304</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 375 267</u>	<u>22 591 234</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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

	2011	2010
Arsavgifter	1 210 680	1 181 136
Hyror	41 300	39 200
Ersättning skadestånd	-	235 000
Övriga intäkter	32 536	44 747
Summa	1 284 516	1 500 083

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	1 828	-
Snöskottning	23 250	50 281
Reparationer	9 193	37 721
El	65 233	67 840
Vatten	37 891	45 522
Sophämtning	20 353	22 203
Försäkringspremier	32 138	31 431
Fastighetsskatt	35 154	34 479
Övriga fastighetskostnader	10 173	9 939
Kabel TV	29 712	28 203
Styrelsearvoden	5 994	9 982
Revisionsarvoden	15 000	16 781
Förvaltningsarvode	55 916	53 694
Konsult	3 150	31 126
Övr externa tjänster	17 348	13 548
Övriga driftskostnader	2 838	3 300
Summa	365 171	456 050

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Takfönster	49 500	61 200
	49 500	61 200

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	246	87
Räntebidrag	-2 196	21 186
Ränteintäkter skattefria	199	7
Summa	-1 751	21 280

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	607 442	586 939
Summa	607 442	586 939

Not 6 Byggnader och mark

	2011	2010
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	-1 873 674	-1 665 617
-Årets avskrivning enligt plan	-208 057	-208 057
	<u>-2 081 731</u>	<u>-1 873 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 738 908	21 946 965

Taxeringsvärde

Byggnad	11 200 000	11 200 000
Mark	2 193 000	2 193 000
	<u>13 393 000</u>	<u>13 393 000</u>
Bostäder	13 393 000	13 393 000
	<u>13 393 000</u>	<u>13 393 000</u>

Not 7 Maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 175	51 125
-Nyanskaffningar	60 100	30 050
	<u>141 275</u>	<u>81 175</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 460	-10 225
-Årets avskrivning enligt plan	-28 255	-16 235
	<u>-54 715</u>	<u>-26 460</u>
Redovisat värde vid årets slut	86 560	54 715

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	29 697	26 198
Com Hem	7 567	7 337
Räntebidrag	-	6 445
Övrigt	7 500	-
	<u>44 764</u>	<u>39 980</u>

Not 9 Kassa och bank

Bank	330 687	530 493
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	137 761	-
	<u>468 448</u>	<u>530 493</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	-	490 056	309 061	198 856	7 371 127
Disposition enligt stämmobeslut			3 043	195 813	-198 856	
Årets resultat	-	-			7 168	7 168
Belopp vid årets utgång	6 373 154	-	493 099	504 874	7 168	
			6 866 253		512 043	7 378 296

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
SEBO	rörlig	5,37%	4 263 913		4 366 913
SEBO	rörlig	3,42%	4 388 020		4 484 460
SHYP	rörlig	3,77%	3 055 853		3 099 215
SHYP	2014-03-30	3,77%	3 064 835		3 099 215
			-	-277 182	-
			14 772 621	-277 182	15 049 803

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	95 270	80 745
Räntor	3 800	3 727
Ei	7 519	6 914
Revisionsarvode	15 875	16 000
Styrelsearvode	10 989	10 989
	133 453	118 375

Underskrifter

Stockholm 2012-05-14.



Niklas Åkesson



Ronnie Norstedt



Claes-Göran Beckman



Agnetha Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-15.

Av föreningen vald revisor



~~Marit Tyrell~~ Bärje Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren

Org.nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

STOCKHOLM den 15 maj 2012



Börje Krafft
Auktoriserad revisor