

Årsredovisning för

Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

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.

Ekonomisk ställning och förvaltning under året

Då årsavgiften höjdes under 2011 är 2012 års intäkter 7 % högre än 2011. Snöröjningskostnaderna var högre än året innan. Elkostnaden för gemensam el har minskat något pga översyn av elavtal.

Övriga kostnader är relativt oförändrade förutom en höjning av styrelsearvodena.

Avskrivningstakten på byggnaderna är ändrad till 2% per år enligt gängse bestämmelser om byggnaders avskrivningstakt. En högre avskrivningstakt påverkar föreningens resultat negativt men eftersom det handlar om en bokföringsregel mer än en faktiskt värdeminskning har det ingen reell betydelse så länge föreningens intäkter före avskrivning är högre än föreningens utgifter.

Med samma avskrivningstakt som 2011 hade årets resultat legat på +57 793 kr vilket då skall jämföras med 2011 års resultat på 7 168 kr.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har bytt ekonomisk förvaltare från Fastighetsägarna och har istället anlitat en lokal redovisningsbyrå, RA Ekonomi AB i Vendelsö. Syftet är att minska kostnaden för den ekonomiska förvaltningen.

Periodiskt underhåll

Styrelsen har anlitat C5 gruppen för att ta fram underlag för fastighetens kort- och långsiktiga underhåll. De har bl a påbörjat undersökningen av vad som behöver åtgärdas när det gäller dränering. Det finns gott om entreprenörer som vill gräva men styrelsen vill först säkerställa orsak och därefter utföra lämplig och kostnadseffektiv åtgärd.

När byggnader och mark är grundligt genomgångna och en åtgärds- och underhållsplan tagits fram är det möjligt att göra en prognos på årsavgifterna. Innan det är klart har styrelsen för avsikt att låta årsavgiften ligga oförändrad.

Egen elmätning

Föreningen har under verksamhetsåret upphandlat gemensam elmätning från Infometric och Bravida. Lösningen går i korthet ut på att föreningen köper el med ett storkundsavtal vilket gör att både eltaxa och nättaxa sänks på ett sätt som är omöjlig att få om man är elkund som enskild lägenhet. Avgiften på el kommer framöver att hamna på hyresavin.

Vattenburen värme

Undersökningar för kostnaden av att installera vattenburen värme har påbörjats. En stor fördel med detta är att de enskilda varmvattenberedarna i varje lägenhet då kan tas bort och ersättas med en eller ett par stora varmvattenberedare. Detta ger mer plats i de enskilda badrummen samt en enklare och billigare underhåll.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året har varit följande:

Daniel Tamm, ordförande	Claes Göran Beckman, ledamot
Rose-Marie Mattsson, ledamot	Agneta Eriksson, suppleant
Christina Trujillo, suppleant	

Förslag till disposition

Årets resultat	-139 539
Balanserat resultat	<u>490 080</u>
	350 541

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	71 462
Balanserat resultat	<u>279 079</u>
	350 541

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 375 220	1 284 516
		<u>1 375 220</u>	<u>1 284 516</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-463 704	-365 171
Underhåll	3	-	-49 500
Avskrivningar		-433 644	-236 312
Rörelseresultat		<u>477 872</u>	<u>633 533</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 792	-1 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-622 203	-607 442
Resultat efter finansiella poster		<u>-139 539</u>	<u>24 340</u>
Resultat före skatt		<u>-139 539</u>	<u>24 340</u>
Skatt		-	-17 172
Årets resultat		<u>-139 539</u>	<u>7 168</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 333 519	21 738 908
Maskiner och inventarier	7	58 305	86 560
		<u>21 391 824</u>	<u>21 825 468</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 394 624</u>	<u>21 828 268</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 400	-
Övriga fordringar		31 195	33 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 352	44 764
		<u>77 947</u>	<u>78 551</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	649 085	468 448
Summa omsättningstillgångar		<u>727 032</u>	<u>546 999</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 121 656</u>	<u>22 375 267</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		515 061	493 099
		<u>6 888 215</u>	<u>6 866 253</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		490 081	504 874
Årets resultat		-139 539	7 168
		<u>350 542</u>	<u>512 042</u>
Summa eget kapital		<u>7 238 757</u>	<u>7 378 295</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 591 047	14 772 621
		<u>14 591 047</u>	<u>14 772 621</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 114	20 765
Skatteskulder		72 262	69 633
Övriga skulder		1 896	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148 580	133 453
		<u>291 852</u>	<u>224 351</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 121 656</u>	<u>22 375 267</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

<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	2
-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

	2012	2011
Årsavgifter	1 299 312	1 210 680
Hyror	42 600	41 300
Övriga intäkter	33 308	32 536
Summa	1 375 220	1 284 516

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	2 787	1 828
Snöskottning	38 563	23 250
Reparationer	39 201	9 193
El	51 153	65 233
Vatten	42 631	37 891
Sophämtning	21 087	20 353
Försäkringspremier	35 863	32 138
Fastighetsskatt	36 855	35 154
Övriga fastighetskostnader	17 871	10 173
Kabel TV	30 528	29 712
Styrelsearvoden	47 676	5 994
Sociala avgifter	18 520	-
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Förvaltningsarvode	55 994	55 916
Konsult	-	3 150
Övr externa tjänster	7 075	17 348
Övriga driftskostnader	2 900	2 838
Summa	463 704	365 171

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Takfönster	-	49 500
	-	49 500

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 792	246
Räntebidrag	-	-2 196
Ränteintäkter skattefria	-	199
Summa	4 792	-1 751

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	622 203	607 442
Summa	622 203	607 442

Not 6 Byggnader och mark

	2012	2011
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	-2 081 731	-1 873 674
-Årets avskrivning enligt plan	-405 389	-208 057
	<u>-2 487 120</u>	<u>-2 081 731</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 333 519	21 738 908
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	141 275	81 175
-Nyanskaffningar	-	60 100
	<u>141 275</u>	<u>141 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 715	-26 460
-Årets avskrivning enligt plan	-28 255	-28 255
	<u>-82 970</u>	<u>-54 715</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 305	86 560

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	30 829	29 697
Com Hem	8 523	7 567
Övrigt	-	7 500
	<u>39 352</u>	<u>44 764</u>

Not 9 Kassa och bank

Bank	410 665	330 687
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	238 420	137 761
	<u>649 085</u>	<u>468 448</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelser 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	-	493 099	504 874	7 168	7 378 296
Disposition enligt stämmobeslut			21 962	-14 793	-7 168	
Årets resultat	-	-			-139 539	-139 539
Belopp vid årets utgång	<u>6 373 154</u>	<u>-</u>	<u>515 061</u>	<u>490 081</u>	<u>-139 539</u>	

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
SEBO	2013-03-30	5,37%	4 186 663		4 263 913
SHYP	2015-06-30	3,44%	4 363 910		4 388 020
SHYP	2013-03-30	4,23%	3 010 019		3 055 853
SHYP	2014-03-30	3,77%	3 030 455		3 064 835
			-	-181 574	-
			<u>14 591 047</u>	<u>-181 574</u>	<u>14 772 621</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

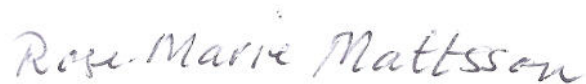
	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	79 328	95 270
Räntor	2 962	3 800
EI	5 000	7 519
Revisionsarvode	15 887	15 875
Styrelsearvode	29 000	10 989
Övrigt	16 403	-
	<u>148 580</u>	<u>133 453</u>

Underskrifter

Stockholm 2013-04-08



Daniel Tamm



Rose-Marie Mattsson



Claes-Göran Beckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-30.

Av föreningen vald revisor



Börje Krafft

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gårdskikaren

Org.nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Gårdskikaren i Stockholm för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Gårdskikaren i Stockholm för räkenskapsåret 2012.

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 vinst 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 2013-04-30



Börje Krafft
Auktoriserad revisor