

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Daniel Tamm
Christina Trujillo
Claes-Göran Beckman

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Thomas Wallin
Zakarias Willner

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:

Justering av marklutning på parkeringen vid hus B. Arbetet genomfördes genom att gammal asfalt och kantsten avlägsnades. Marklutningen justerades och ny beläggning lades. Orsaken till att arbetet utfördes var för att minimera risken för att vatten rinner utmed husväggen. Åtgärd av misstänkt läckage i yttervägg under marknivå utfördes samtidigt.

Upprätning av trappa vid hus B (nära sopstationen) samt stabilisering av mark vid grillplatsen har utförts.

Loftgångarna på hus B har fått nya bärande stolpar, rätats upp samt fått nya staket. Loftgångarna på hus A har tvättats.



Träd har gallrats för att, dels få ljusare och dels för att undvika att stora, instabila träd står för nära våra byggnader.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av RA Ekonomi och Korrekt Redovisning AB. Då dessa byråer flyttat respektive lagt om verksamheten ligger den ekonomiska förvaltningen sedan mars 2015 hos Ekonomibolaget Notima AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens ekonomi

Under året har årsavgifterna sänkts medan hyrorna för parkeringsplatser har höjts. Detta för att vi skall ha en prissättning på parkeringarna som motsvarar efterfrågan och värdet på att kunna disponera en parkering.

Pantavgifter och överlåtelseavgifter har tagits ut för alla panter och överlåtelser under året. Föreningen får ett litet nettotillskott på ca 4 tkr för detta då kostnaden för panter och överlåtelser understiger intäkten.

Föreningen har vidarefakturerat el under hela året jämfört med 8 månader föregående år. Vidarefaktureringen är till självkostnadspris, dvs föreningen debiterar medlemmarna exakt den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Under året har 482 tkr använts för periodiskt underhåll. Lånen har amorterats ned med 170 tkr.

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

Föreningens bostäder förbrukade under året 227 175 kWh vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 142 kWh/kvm per år.

Avskrivningstakt

Avskrivningstakten på byggnader är nu satt till 1%.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 358
årets förlust	-132 150
	116 208
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	57 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-250 000
i ny räkning överföres	309 208
	116 208

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

u

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 351 609	1 393 798
Övriga intäkter		227 875	130 583
		1 579 484	1 524 381
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-428 361	-399 861
Reparationer		-7 369	-64 913
Fastighetsavgift/skatt		-32 859	-32 670
Planerat underhåll	5	-482 487	-22 010
Övriga kostnader	6	-78 776	-72 526
Personalkostnader	7	-30 653	-26 943
		-1 060 505	-618 923
Rörelseresultat		518 979	905 458
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 190	1 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 304	-520 803
		-429 114	-519 022
Resultat efter finansiella poster		89 865	386 436
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 014	-418 184
Resultat före skatt		-132 149	-31 748
Årets resultat		-132 150	-31 746

4

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	20 796 157	20 985 138
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	16 845	33 690
Inventarier, verktyg och installationer	10	129 499	145 687
		20 942 501	21 164 515

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 945 301	21 167 315

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		243 808	14 516
Övriga fordringar		124	104 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 557	75 775
		307 489	194 736

Kassa och bank		703 659	559 500
-----------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 011 148	754 236
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		21 956 449	21 921 551
-------------------------	--	-------------------	-------------------

4

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		585 498	586 523
		6 958 652	6 959 677
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		248 358	279 080
Årets resultat		-132 150	-31 746
		116 208	247 334
Summa eget kapital		7 074 860	7 207 011
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 319 017	14 489 262
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		800	10 454
Leverantörsskulder		74 943	73 061
Aktuella skatteskulder		65 782	69 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	421 047	71 985
Summa kortfristiga skulder		562 572	225 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 956 449	21 921 551
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 772 000	15 772 000
		15 772 000	15 772 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	1 283 514	1 348 127
Hyror, garage, p-plats	68 093	45 200
Vidarefakturerad el	214 965	129 031
Pant och överlåtelseavgifter	12 100	1 552
Övriga intäkter	812	471
	1 579 484	1 524 381

u

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Snöröjning	18 988	55 759
Vatten och avlopp	43 411	42 928
Sophämtning	19 952	19 127
Försäkringspremier	37 809	37 494
Självrisk - försäkringsskada	0	36 936
Kabel-TV	34 045	34 827
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	13 572	23 151
El	260 584	164 075
	428 361	414 297

Not 4 Vidareförsäljning av el

	2014	2013
Kostnad för inköp av el till lägenheter	214 965	129 031
Egen fastighetsel	45 619	35 044
	260 584	164 075

Not 5 Underhåll

	2014	2013
Markytor, parkering m.m.	482 487	22 010
Byggnad, tvättstuga m.m	0	27 977
Underhållsplan	0	22 500
	482 487	72 487

Not 6 Övriga förvaltningskostnader

	2014	2013
Inkasso och KFM-avgifter	0	5 634
Ersättning till revisor	9 375	9 426
Årsredovisning, föreningsstämma	4 862	500
Ekonomisk förvaltning	46 188	49 430
Bankkostnader	2 356	2 480
Förbrukningsinventarier och övriga kostnader	7 556	5 110
Överlåtelse och pantnoteringar	8 438	0
	78 775	72 580

4

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	22 200	21 468
Övriga anställda	750	0
	22 950	21 468
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 703	5 475
	7 703	5 475
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 653	26 943

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 849 639	23 820 639
Inköp		29 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 849 639	23 849 639
Ingående avskrivningar	-2 864 501	-2 487 120
Årets avskrivningar	-188 981	-377 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 053 482	-2 864 501
Utgående redovisat värde	20 796 157	20 985 138

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 225	84 225
Ingående avskrivningar	-50 535	-19 300
Årets avskrivningar	-16 845	-31 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 380	-50 535
Utgående redovisat värde	16 845	33 690

4

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningen avser elmätningstrustning.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	57 050
Inköp		161 875
Försäljningar/utrangeringar		-57 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 875	161 875
Ingående avskrivningar	-16 188	-63 670
Försäljningar/utrangeringar		63 670
Årets avskrivningar	-16 188	-16 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 376	-16 188
Utgående redovisat värde	129 499	145 687

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 411	33 327
Elförsäljning januari	32 357	34 485
Kabel-TV m.m.	8 789	7 963
	63 557	75 775

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	yttre	resultat	resultat
		underh.		
Belopp vid årets ingång	6 373 154	586 523	279 080	-31 746
återföring från per und.		-72 487	72 487	
avsättning till per und.		71 462	-71 462	
Disposition av föregående års resultat:			-31 746	31 746
Årets resultat				-132 150
Belopp vid årets utgång	6 373 154	585 498	248 359	-132 150

4

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,44	2015-06-30	4 363 910	4 363 910
Stadshypotek	2,38	3 mån	2 931 134	2 976 114
Stadshypotek	2,22	3 mån	4 070 099	4 153 163
Stadshypotek	3,46	2018-03-30	2 953 874	0
Stadshypotek	2,47			2 996 075
			14 319 017	14 489 262

Föreningens belåning per kvm uppgår till 8 977 kr/kvm (9 084 kr/kvm).

Räntorna på 3 månaderslånen låg på 1,9% respektive 2,01% vid årsredovisningens undertecknande.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

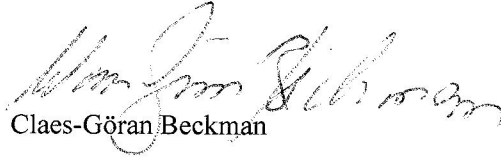
	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 175	27 725
El	37 671	34 260
Radonmätning	3 300	
Förutbetalda årsavgifter	340 901	
	421 047	71 985



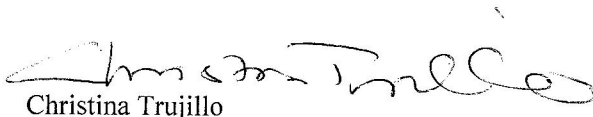
Vendelsö 2015-05-07



Daniel Tamm
Ordförande



Claes-Göran Beckman



Christina Trujillo

Min revisionsberättelse har lämnats 1/6-2015



Guy Sjökvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Gårdskikaren
org. nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gårdskikaren 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.

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 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.

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 2014 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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gårdskikaren 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

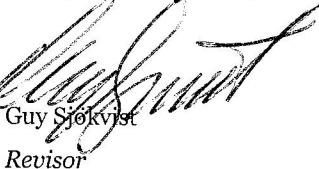
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Lidingö den 2015-06-01


Guy Sjökvist
Revisor