

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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

Avgått under 2015 pga flytt

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ulla Norlin

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:

Fasaden har målats om och alla överliggare på balkongerna har bytts ut.

Förvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.



Föreningens ekonomi

Föregående år sänktes årsavgifterna medan hyrorna för parkeringsplatserna har höjdes. Under 2015 har denna förändring fått fullt genomslag.

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

Under året har ommålning av fasaden utförts till ett värde av 842 756 kr. Ommålningen skrivs av på 20 år.

Lånen har amorterats ned med 195 tkr.

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

Föreningens bostäder förbrukade under året 228 873 kWh (227 175) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 143 kWh/kvm (142) per år.

Avskrivningstakt

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

Fasadmålning skrivs av med 5% (20 år)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	309 208
årets vinst	322 353
	631 561
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	579 561
	631 561

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 361 387	1 351 609
Övriga intäkter		227 934	227 875
		1 589 321	1 579 484
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-418 833	-428 361
Reparationer		-39 449	-7 369
Fastighetsavgift/skatt		-33 308	-32 859
Planerat underhåll	5	-93 354	-482 487
Övriga kostnader	6	-66 274	-78 776
Personalkostnader	7	-29 241	-30 653
		-680 459	-1 060 505
Rörelseresultat		908 862	518 979
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 715	-430 304
		-346 715	-429 114
Resultat efter finansiella poster		562 147	89 865
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 793	-222 014
Resultat före skatt		322 354	-132 149
Årets resultat		322 353	-132 150

4

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	21 432 153	20 796 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	16 845
Inventarier, verktyg och installationer	10	113 311	129 499
		21 545 464	20 942 501

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		0	2 800
		0	2 800

Summa anläggningstillgångar		21 545 464	20 945 301
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		260 847	243 808
Övriga fordringar		125	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 493	63 557
		324 465	307 489

Kassa och bank

	204 014	703 659
--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar	528 479	1 011 148
------------------------------------	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	22 073 943	21 956 449
-------------------------	-------------------	-------------------

4

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

392 498

585 498

6 765 652

6 958 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

309 208

248 358

Årets resultat

322 353

-132 150

631 561

116 208

Summa eget kapital

7 397 213

7 074 860

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

14 124 345

14 319 017

Summa långfristiga skulder

14 124 345

14 319 017

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 223

800

Leverantörsskulder

61 762

74 943

Aktuella skatteskulder

66 420

65 782

Övriga skulder

9 195

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

413 785

421 047

Summa kortfristiga skulder

552 385

562 572

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 073 943

21 956 449

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

15 772 000

15 772 000

15 772 000

15 772 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

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	5%
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

	2015	2014
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	1 250 304	1 283 514
Hyrer, garage, p-plats	111 075	68 093
Vidarefakturerad el	206 786	214 965
Pant och överlåtelseavgifter	5 400	12 100
Övriga intäkter	15 756	812
	1 589 321	1 579 484

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Snöröjning	16 626	18 988
Vatten och avlopp	58 631	43 411
Sophämtning	23 937	19 952
Försäkringspremier	27 117	37 809
Kabel-TV	35 156	34 045
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	10 215	13 572
El	247 151	260 584
	418 833	428 361

Not 4 Vidareförsäljning av el

	2015	2014
Kostnad för inköp av el till lägenheter	206 786	214 965
Egen fastighetsel	40 365	45 619
	247 151	260 584

Not 5 Underhåll

	2015	2014
Markytor, parkering m.m.	93 354	482 487
	93 354	482 487

Not 6 Övriga förvaltningskostnader

	2015	2014
Ersättning till revisor	9 375	9 375
Årsredovisning, föreningsstämma	5 750	4 862
Ekonomisk förvaltning	38 228	46 188
Bankkostnader	2 380	2 356
Förbrukningsinventarier och övriga kostnader	7 084	7 556
Överlåtelse och pantnoteringar	3 456	8 438
	66 273	78 775

lu

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	22 250	22 200
Övriga anställda	0	750
	22 250	22 950
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 991	7 703
	6 991	7 703
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 241	30 653

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 849 639	23 849 639
Inköp	842 756	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 692 395	23 849 639
Ingående avskrivningar	-3 053 482	-2 864 501
Årets avskrivningar	-206 760	-188 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 260 242	-3 053 482
Utgående redovisat värde	21 432 153	20 796 157

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 225	84 225
Ingående avskrivningar	-67 380	-50 535
Årets avskrivningar	-16 845	-16 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 225	-67 380
Utgående redovisat värde	0	16 845

Σ

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningen avser elmättningsutrustning.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	161 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 875	161 875
Ingående avskrivningar	-32 376	-16 188
Årets avskrivningar	-16 188	-16 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 564	-32 376
Utgående redovisat värde	113 311	129 499

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 532	22 411
Elförsäljning januari	26 648	32 357
Kabel-TV m.m.	8 973	8 789
Störningsjouren jan - sept	4 340	
	63 493	63 557

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	yttre	resultat	resultat
		underh.		
Belopp vid årets ingång	6 373 154	585 498	248 359	-132 150
Disposition av föregående års resultat:		-193 000	60 850	132 150
Årets resultat				322 353
Belopp vid årets utgång	6 373 154	392 498	309 209	322 353



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,9	3 mån	2 886 154	2 953 874
Stadshypotek	1,95	3 mån	3 987 035	4 070 099
Stadshypotek	3,46	2018-03-30	2 909 066	2 931 134
Stadshypotek	1,50	2018-03-30	4 342 090	4 363 910
			14 124 345	14 319 017

Föreningens belåning per kvm uppgår till 8 867 kr/kvm (8 977 kr/kvm).

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

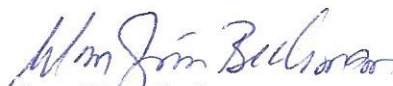
	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 241	29 175
El	30 246	37 671
Radonmätning	0	3 300
Förutbetalda årsavgifter	336 298	340 901
Redovisning	8 000	0
	413 785	421 047

Σ

Vendelsö 2016-04-13



Daniel Tamm
Ordförande



Claes-Göran Beckman
Ledamot



Ulla Norlin
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats ¹³/5-2016



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2015-05-13.



Guy Sjökvist

Revisor