

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ulla Norlin

Michael Boros

Claes-Göran Beckman

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Rose-Marie Mattsson

Gunilla Tornhammar

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:

Omförhandling av fastighetslån, genomgång av låshus och byte av cylindrar i samtliga dörrar till gemensamma utrymmen, justering och riktning av dörr till cykelförråd, byte av luftvärmepumpar, inspektion av balkonger, korrektur till skyltar avs besöksparkering, p-platser m fl, juridiska ärenden och förhandlingar avs bl a ledningsrätt samt yttrande till Lantmäteriet.

Föreningen har en underhållsplan från 2013 med prognos till 2032. Den är planerad för uppdatering kommande år.

Förvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens ekonomi

Pantavgifter och överlåtelseavgifter tas ut för alla panter och överlåtelser under året. Föreningen får vanligtvis ett litet nettotillskott för detta då kostnaden för panter och överlåtelser i regel 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 nätagift. Vidarefaktureringen är till självkostnadspris, dvs föreningen debiterar medlemmarna exakt den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Lånen har amorterats ned med 216 tkr.

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

Föreningens bostäder förbrukade under året 229 167 kWh (238 486) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 144 kWh/kvm (150) per år.

Skuldsättningsgrad:	8 448 kr/kvm
Driftskostnader:	521 kr/kvm
Räntekostnad/intäkt:	15%

Avskrivningstakt

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	799 544
årets vinst	108 736
	908 280
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	856 280
	908 280

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

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 373 363	1 357 663
Övriga intäkter		301 302	281 931
		1 674 665	1 639 594
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-609 156	-525 993
Reparationer		-50 115	-8 552
Fastighetsavgift/skatt		-36 099	-35 505
Planerat underhåll	5	-217 164	-313 261
Övriga kostnader	6	-123 072	-114 268
Personalkostnader	7	-39 418	-29 110
		-1 075 024	-1 026 689
Rörelseresultat		599 641	612 905
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 599	-292 600
		-243 599	-292 602
Resultat efter finansiella poster		356 042	320 303
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 307	-247 307
Resultat före skatt		108 735	72 996
Årets resultat		108 736	72 996

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	20 738 796	20 969 915
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	64 747	80 935
		20 803 543	21 050 850

Summa anläggningstillgångar

20 803 543

21 050 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		47 683	270 404
Övriga fordringar		74 498	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 517	85 408
		229 698	355 819

Kassa och bank

362 065

414 427

Summa omsättningstillgångar

591 763

770 246

SUMMA TILLGÅNGAR

21 395 306

21 821 096

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		248 498	196 498
		6 621 652	6 569 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		799 544	778 548
Årets resultat		108 736	72 996
		908 280	851 544
Summa eget kapital		7 529 932	7 421 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 474 869	13 691 361
Summa långfristiga skulder		13 474 869	13 691 361
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 740	196 328
Aktuella skatteskulder		71 604	35 505
Övriga skulder		28 582	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	216 579	476 706
Summa kortfristiga skulder		390 505	708 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 395 306	21 821 096

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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	2%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier	20%

Not 2 Föreningens intäkter

	2018	2017
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	123 060	105 992
Vidarefakturerad el	307 523	268 183
Pant och överlåtelseavgifter	1 137	5 700
Övriga intäkter	-7 359	9 415
	1 674 665	1 639 594

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Snöröjning	62 731	43 888
Vatten och avlopp	45 616	48 912
Sophämtning	31 351	29 084
Försäkringspremier	39 907	30 888
Kabel-TV	37 170	36 632
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	26 076	22 833
El	366 305	313 756
	609 156	525 993

Not 4 Vidareförsäljning av el

	2018	2017
Kostnad för inköp av el till lägenheter	307 523	313 756
Egen fastighetsel	54 710	45 573
	362 233	359 329

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Markytor, parkering, m.m.	17 016	68 811
Planerat underhåll	200 148	244 450
	217 164	313 261

Not 6 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Ersättning till revisor	9 375	9 375
Årsredovisning, föreningsstämma	10 400	9 047
Ekonomisk förvaltning	40 880	39 352
Bankkostnader	3 866	3 899
Förbrukningsinventerier och övriga kostnader	57 277	47 450
Överlåtelse och pantnoteringar	1 274	5 145
	123 072	114 268

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 608	22 150
	40 608	22 150
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 190	6 960
	-1 190	6 960
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	39 418	29 110

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 692 395	24 692 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 692 395	24 692 395
Ingående avskrivningar	-3 722 480	-3 491 361
Årets avskrivningar	-231 119	-231 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 953 599	-3 722 480
Utgående redovisat värde	20 738 796	20 969 915

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 225	84 225
Ingående avskrivningar	-84 225	-84 225
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 225	-84 225
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	161 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 875	161 875
Ingående avskrivningar	-80 940	-64 752
Årets avskrivningar	-16 188	-16 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 128	-80 940
Utgående redovisat värde	64 747	80 935

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 968	32 087
Elförsäljning januari	46 877	35 029
Kabel-TV m.m	21 672	18 292
	107 517	85 408

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	196 498	778 548	72 996	7 421 196
Disposition av föregående års resultat:		52 000	20 996	-72 996	0
Årets resultat				108 736	108 736
Belopp vid årets utgång	6 373 154	248 498	799 544	108 736	7 529 932

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,32	3 mån	2 751 214	2 796 194
Stadshypotek	1,32	3 mån	3 737 843	3 820 907
Stadshypotek	2,14	2022-03-30	2 774 642	2 819 450
Stadshypotek	1,20	2023-06-30	4 211 170	4 254 810
			13 474 869	13 691 361

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	35 878	58 220
El	49 159	41 253
Förutbetalda årsavgifter	114 342	343 026
Redovisning	7 200	2 500
Övriga tjänster	0	21 707
	216 579	476 706

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

Vendelsö 2019-02-13



Claes-Göran Beckman
Ledamot



Ulla Norlin
Ledamot



Michael Boros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 9/5-2019



Ony Sjökvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gårdskikaren

Org.nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gårdskikaren för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gårdskikaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

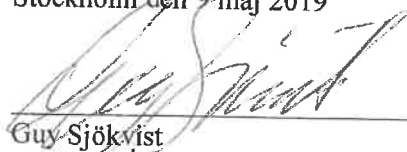
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 9-maj 2019


 Guy Sjökvist
 Revisor