

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gärdet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-08.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Tellus 4 i Nyköpings kommun med adress Tellusvägen 1 - 7. Husen färdigställdes år 1960-61 av Diös Bygg AB och innehåller 64 bostadsrättslägenheter med totalt 4 289,6 kvm lägenhetsyta fördelade på 4 byggnader. Dessutom finns 13 garage och 38 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker genom beslut av styrelsen enligt stämmobeslut 2013-03-12. Reservering har gjorts med 225 000 kronor. Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras med minst 1% av taxeringsvärdet. Ianspråktagande av fondmedel har gjorts med 61 875 kronor motsvarande årets kostnad för yttre underhåll.

Väsentliga händelser under året

Fasadrenovering och byte av balkonger med utökad yta samt inglasning 15 306 085 kronor. Markarbeten, staket och häck till en kostnad av 173 125 kronor. Dessa kostnader aktiveras för avskrivning. Övriga reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 61 875 kronor.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Stambyte och renovering badrum	1999 / 2000
Hissrenovering	2004 / 2005
Fönsterbyte	2005 / 2006
Balkongrenovering	2008 – 2010
Byte fjärrvärmväxlare	2010
Anslutning till fastighetsnät för internet och kabel-TV	2010
Byte garageportar	2011
Målning tak och takfot	2011
Byte av fläktar	2011
Plåtarbeten tak	2012

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar.

Under perioden har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning, lägenhet 23, Tellusvägen 5.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 mars 2013. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelse

Ordinarie	Per Carlsson	ordförande
	Thomas Carlweitz	vice ordförande
	Lotta Lejonstål	sekreterare
	Marjatta Nyström	kassör
	Peter Johansson	

Suppleant	Lennart Ackelman
	Sara Wennerström

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under perioden 2013-01-01 – 2013-12-31.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Karlsson och Lotta Lejonstål samt suppleanterna Lennart Ackelman och Sara Wennerström.

Brf Gärdet
719000-1375

Revisor

Ordinarie Ingegärd Andersson
Suppleant ingen vald

Valberedning

Hans Johansson och Jan Ove Lundberg

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.
Fastighetsskötseln har utförts av Lars Jonsson.
Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2013 uppgick till i genomsnitt 605 kr/m² lägenhetsyta.
Höjning av årsavgifterna gjordes 2013-07-01 med 16% samt 447 kronor per lägenhet för balkong och inglasning, därefter är genomsnittsavgiften 687 kr/m².

Allmänt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av aktuellt basbelopp, 2013 = 1 100 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av aktuellt basbelopp, 2013 = 445 kronor vid varje pantsättning.
Dessa avgifter debiteras direkt från HSB Södermanland.

Förväntad framtida utveckling

Av större planerade underhållsåtgärder kan nämnas att eventuellt kommer vi att titta på asfaltering av parkeringsplatserna. Detta i ett försök att slippa översvämningar av garage och källare. Detta är ett problem som är störst på parkeringen vid Tellusvägen 1 och här behövs även ett samtal tas upp med kommunen om ändra fall på ytorna så att kommunens brunnar skall kunna svälja mer dagvatten från gatorna som annars hamnar på vår parkering.
Årsavgifterna kan eventuellt komma att förändras, beroende på räntekostnad efter bindning av lån.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010 18-mån	2009
Årsavgifter bostäder	2 595 282	2 244 096	2 244 096	3 205 854	2 137 236
Årets resultat	-111 976	-183 748	-1 082 792	101 051	28 257
Balansomslutning	21 875 378	6 747 992	7 004 339	8 549 761	8 448 322
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	605	523	523	498	498
Driftkostnad, kr/kvm	398	343	341	486	308
Ränta, kr/kvm	82	54	55	56	60
Fond för yttre underhåll	373 196	210 071	168 071	1 231 915	1 178 028

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Ansamlad förlust	-156 070
Årets resultat	<u>-111 976</u>
Till stämman's förfogande, ansamlad förlust	-268 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-61 875
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan/budget	<u>225 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	163 125

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-01-01	210 071
Förändring underhåll	<u>163 125</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	373 196

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

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 669 927	2 321 376
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-1 705 283	-1 470 450
Yttre underhåll	4	-61 875	-432 487
Fastighetsavgift/skatt		-69 054	-87 912
Avskrivningar	7	-594 999	-298 068
Summa fastighetskostnader		-2 431 211	-2 288 916
Rörelseresultat		238 716	32 460
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	981	13 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-351 673	-229 558
Summa finansiella poster		-350 692	-216 208
Resultat efter finansiella poster		-111 976	-183 748
ÅRETS RESULTAT		-111 976	-183 748

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 360 477	5 453 202
Inventarier	7	104 927	127 991
Summa materiella anläggningstillgångar		20 465 404	5 581 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 465 404	5 581 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 320 720	339 562
Skattefordringar		11 395	0
Övriga fordringar		656	649
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	8	77 203	75 057
Summa kortfristiga fordringar		1 409 974	415 269
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		0	751 531
Summa kassa och bank		0	751 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 409 974	1 166 799
SUMMA TILLGÅNGAR		21 875 378	6 747 992

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		389 490	389 490
Upplåtelseavgifter		23 210	23 210
Fond för yttre underhåll		373 196	210 071
Summa bundet eget kapital		785 896	622 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-156 070	190 803
Årets resultat		-111 976	-183 748
Summa fritt eget kapital		-268 045	7 055
SUMMA EGET KAPITAL	9	517 850	629 826
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 782 286	5 666 507
Leverantörsskulder		254 923	122 841
Skatteskulder		0	7 767
Övriga skulder	11	49 204	28 519
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	12	271 115	292 532
Summa skulder		21 357 528	6 118 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		21 875 378	6 747 992
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		20 833 155	8 272 000
Ställda säkerheter		20 833 155	8 272 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år	26 932 kronor
Stambyte	35 år	125 000 kronor
Hissrenovering	20 år	43753 kronor
Fasadrenovering 2013	50 år	129734 kronor
Balkongrenovering inkl. inglasning	40 år	220 485 kronor
Markarbeten, staket och häck	20 år	173 125 kronor
Bredband anslutning	20 år	17 375 kronor
Maskiner och inventarier	10 år	23 064 kronor

Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska ett belopp motsvarande minst 1% av aktuellt taxeringsvärde reserveras. Reservering till fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråkstagande av medel. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag Brf Gärdets fastställda skattemässiga underskott föregående år uppgick till 884 919 kr.

NOT 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	2 595 282	2 244 096
Hyror	80 892	80 892
Övriga intäkter	2 363	4 470
Brutto	2 678 537	2 329 458
Hysesbortfall	-8 610	-8 082
Nettoomsättning	2 669 927	2 321 376

NOT 2 Drift	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	13 931	9 529
Reparationer	336 748	86 262
El	87 535	85 398
Uppvärmning	585 745	563 107
Vatten	14 796	167 526
Renhållning	52 763	54 208
Fastighetsförsäkring	80 727	65 145
Kabel-TV	35 933	35 933
Övriga driftskostnader	3 000	3 000
Förvaltningskostnader	103 549	103 897
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	379 108	288 575
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	11 447	7 870
	1 705 283	1 470 450
NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvoden	62 000	43 900
Föreningsvald revisor	2 000	3 000
Summa	64 000	46 900
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	230 355	187 025
Sociala kostnader	84 752	54 650
TOTALT	379 108	288 575
Deltidsanställd fastighetsskötare		
Män	1,0	1,0
Summa	1,0	1,0
NOT 4 Yttre underhåll		
Genomfört planerat yttre underhåll	61 875	432 487
	61 875	432 487
NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB och banker	974	13 346
Ränteintäkter skatter och avgifter	7	4
	981	13 350

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2 013	2 012
Räntekostnader långfristiga skulder	350 826	229 558
Räntekostnader kortfristiga skulder	847	0
	351 673	229 558

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31
---	-------------------	-------------------

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	11 715 045	11 715 045
Årets anskaffningar	15 479 210	0
Årets utrangering	-2 393 678	0
Utgående anskaffningsvärde	24 800 577	11 715 045

Ingående avskrivningar	-6 261 843	-5 992 425
Årets avskrivningar	-571 935	-269 418
Årets justering avskrivningar vid utrangering	2 393 678	0
Utgående avskrivningar	-4 440 100	-6 261 843

Utgående planenligt restvärde	20 360 477	5 453 202
--------------------------------------	-------------------	------------------

varav byggnader	19 925 477	5 018 202
varav mark	435 000	435 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	22 360 000	Värdeår: 1961
---	-------------------	----------------------

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	17 682 000	4 678 000	22 360 000
	17 682 000	4 678 000	22 360 000

Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	286 500	286 500
Utgående anskaffningsvärde	286 500	286 500

Ingående avskrivningar	-158 509	-129 859
Årets avskrivningar	-23 064	-28 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 573	-158 509

Utgående planenligt restvärde inventarier	104 927	127 991
--	----------------	----------------

NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	77 203	75 057
	77 203	75 057

NOT 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	389 490	0	389 490
Upplåtelseavgifter	23 210	0	23 210
Föreg. års resultat	-183 748	183 748	0
Fond för yttre underhåll	210 071	163 125	373 196
Ansamlad förlust	190 803	-346 873	-156 070
Årets resultat			-111 976
	629 826	0	517 850

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2013-12-30	2,73%	2 500 000	0
2013-12-30	2,71%	3 750 000	0
2014-01-15	2,71%	2 630 655	0
2014-02-07	3,32%	360 000	370 000
2014-02-07	3,32%	1 440 000	1 480 000
2014-02-10	2,72%	1 300 000	
2014-02-14	2,71%	5 000 000	0
2014-02-17	3,29%	1 440 000	1 480 000
2014-02-20	2,63%	529 015	582 576
2014-03-19	2,41%	950 000	
2015-04-30	3,62%	882 616	912 200
Lån löst idag, ingår i nytt		0	841 731
		20 782 286	5 666 507

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 135 576 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 20 104 406 kronor.

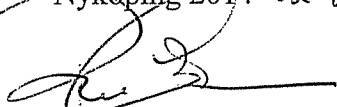
NOT 11 Övriga skulder

Personalskatt	27 708	16 533
Sociala avgifter	21 496	11 986
	49 204	28 519

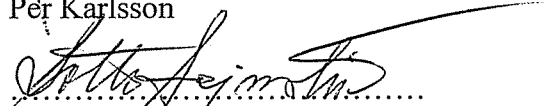
Brf Gärdet
719000-1375

NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	9 723	14 064
Övriga upplupna kostnader	44 151	96 956
Förutbetalda hyror och avgifter	217 241	181 512
	271 115	292 532

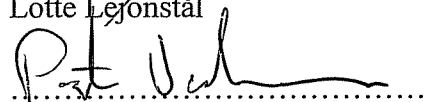
Nyköping 2014-02-23



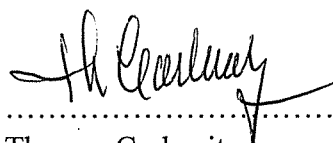
.....
Per Karlsson



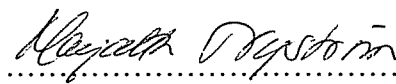
.....
Lotte Lejonstål



.....
Peter Johansson

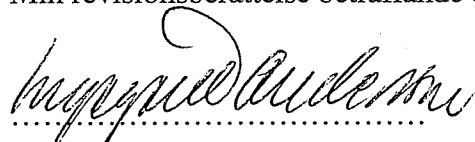


.....
Thomas Carlweitz



.....
Marjatta Nyström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-02-23



.....
Ingegärd Andersson

av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gärdet, organisationsnummer 719000-1375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Gärdet för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2014- 02-23



Av föreningen vald revisor
Ingegärd Andersson

Fördelning av kostnader 2013

