

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gårdskikaren**

769602-9649

Räkenskapsåret

2016

lca 50  
15/11 2

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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

Susanne Nyström

Ulla Norlin

Claes-Göran Beckman

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### Styrelsesuppleanter

Michael Boros

Ingvar Larsson

*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:

Rensning av undertak och rännor samt justering av fall på rännor. Byte av värmepumpar.

### Förvaltning

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

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

llw 8N  
CGB 44

## Föreningens ekonomi

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.

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 248 555 kWh (228 873) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 156 kWh/kvm (143) per år.

### Avskrivningstakt

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

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	579 562
årets förlust	-49 014
	<b>530 548</b>
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-300 000
i ny räkning överföres	778 548
	<b>530 548</b>

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

LW SN  
142 Cu

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 368 557	1 361 387
Övriga intäkter	2	452 884	227 934
		<b>1 821 441</b>	<b>1 589 321</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-515 245	-418 833
Reparationer		-265 654	-39 449
Fastighetsavgift/skatt		-34 236	-33 308
Planerat underhåll	5	-396 066	-93 354
Övriga kostnader	6	-83 116	-66 274
Personalkostnader	7	-32 264	-29 241
		<b>-1 326 581</b>	<b>-680 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>494 860</b>	<b>908 862</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 568	-346 715
		<b>-296 566</b>	<b>-346 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>198 294</b>	<b>562 147</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 307	-239 793
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-49 013</b>	<b>322 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-49 014</b>	<b>322 353</b>

W SW  
R 4

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	21 201 034	21 432 153
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	97 123	113 311
		<b>21 298 157</b>	<b>21 545 464</b>

#### Summa anläggningstillgångar

21 298 157

21 545 464

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		245 362	260 847
Övriga fordringar		4	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 542	63 493
		<b>314 908</b>	<b>324 465</b>

#### *Kassa och bank*

223 310

204 014

#### Summa omsättningstillgångar

538 218

528 479

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 836 375

22 073 943

W. J. S. W.  
2018 E

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		444 498	392 498
		<b>6 817 652</b>	<b>6 765 652</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		579 562	309 208
Årets resultat		-49 014	322 353
		<b>530 548</b>	<b>631 561</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 348 200</b>	<b>7 397 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 907 853	14 124 345
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 907 853</b>	<b>14 124 345</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		850	1 223
Leverantörsskulder		89 820	61 762
Aktuella skatteskulder		67 797	66 420
Övriga skulder		1 872	9 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	419 983	413 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>580 322</b>	<b>552 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 836 375</b>	<b>22 073 943</b>

UW SW  
GB 4



## Noter

### 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 (äkta 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 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	1 247 476	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	120 667	111 075
Vidarefakturerad el	258 637	206 786
Pant och överlåtelseavgifter	10 800	5 400
Övriga intäkter	183 861	15 756
	<b>1 821 441</b>	<b>1 589 321</b>

Merparten av övriga intäkter avser försäkringsersättning för vattenskada.

WJ  
CG  
E

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Snöröjning	33 207	16 626
Vatten och avlopp	45 332	58 631
Sophämtning	28 727	23 937
Försäkringspremier	28 427	27 117
Kabel-TV	35 892	35 156
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	41 922	10 215
El	301 738	247 151
	<b>515 245</b>	<b>418 833</b>

### Not 4 Vidareförsäljning av el

	2016	2015
Kostnad för inköp av el till lägenheter	258 637	206 786
Egen fastighetsel	43 101	40 365
	<b>301 738</b>	<b>247 151</b>

### Not 5 Underhåll

	2016	2015
Markytor, parkering, m.m.	1 069	93 354
Planerat underhåll	394 997	0
	<b>396 066</b>	<b>93 354</b>

### Not 6 Övriga förvaltningskostnader

	2016	2015
Ersättning till revisor	9 375	9 375
Årsredovisning, föreningsstämma	5 500	5 750
Ekonomisk förvaltning	31 792	38 228
Bankkostnader	2 585	2 380
Förbrukningsinventerier och övriga kostnader	24 935	7 084
Överlåtelse och pantnoteringar	8 929	3 456
	<b>83 116</b>	<b>66 273</b>

*WJW  
CGA*



**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	2016	2015
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	22 150	22 250
Övriga ersättning	2 400	0
	<b>24 550</b>	<b>22 250</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 714	6 991
	<b>7 714</b>	<b>6 991</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>32 264</b>	<b>29 241</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 692 395	23 849 639
Inköp		842 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 692 395</b>	<b>24 692 395</b>
Ingående avskrivningar	-3 260 242	-3 053 482
Årets avskrivningar	-231 119	-206 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 491 361</b>	<b>-3 260 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 201 034</b>	<b>21 432 153</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 225</b>	<b>84 225</b>
Ingående avskrivningar	-84 225	-67 380
Årets avskrivningar	0	-16 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 225</b>	<b>-84 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

WJF  
GR 4

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	161 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 875</b>	<b>161 875</b>
Ingående avskrivningar	-48 564	-32 376
Årets avskrivningar	-16 188	-16 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 752</b>	<b>-48 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 123</b>	<b>113 311</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 470	23 532
Elförsäljning januari	35 915	26 648
Kabel-TV m.m	9 157	8 973
Störningsjouren		4 340
	<b>69 542</b>	<b>63 493</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	392 498	309 209	322 353	7 397 214
Disposition av föregående års resultat:		52 000	270 353	-322 353	0
Årets resultat				-49 014	-49 014
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 373 154</b>	<b>444 498</b>	<b>579 562</b>	<b>-49 014</b>	<b>7 348 200</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,9	3 mån	2 841 174	2 886 154
Stadshypotek	1,95	3 mån	3 903 971	3 987 035
Stadshypotek	3,46	2018-03-30	2 864 258	2 909 066
Stadshypotek	1,50	2018-03-30	4 298 450	4 342 090
			<b>13 907 853</b>	<b>14 124 345</b>

LWJW  
GG 4


**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 110	29 241
El	41 037	30 246
Förutbetalda årsavgifter	337 336	336 298
Redovisning	2 500	8 000
	<b>419 983</b>	<b>413 785</b>


**Not 15 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	15 772 000	15 772 000
	<b>15 772 000</b>	<b>15 772 000</b>

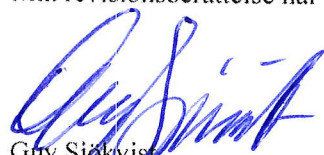
Vendelsö 2017-03-17

  
Susanne Nyström  
Ledamot

  
Claes-Göran Beckman  
Ledamot

  
Ulla Norlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 7 / 5-2017

  
Guy 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 2016.

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 2016-12-31 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 revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 *Revisorers 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 7 maj 2017

  
\_\_\_\_\_  
Guy Sjökvist  
Revisor