

Årsredovisning

för

Brf Trädgårdsmästaren nr 8

702002-9711

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Odengatan 48 113 51 Stockholm.

Föreningens ändamål.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 1998-05-16 hos Bolagverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Camilla Malmberg	Ordförande
Margaretha Bjuvin	Kassör
Anna Blomén	Sekreterare
Pia Sandström	Ledamot
Anders Ritzler	Ledamot
Björn Jonsson	Ledamot
Katarina Witt	Suppleant

Revisor har varit Ake Hallman, Jan Marcusson, revisorssuppleant har varit Sofia Adamsson, Rickard Lundin

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är

Anna Blomén
Anders Ritzler
Margaretha Bjuvin
Björn Jonsson
Jan Marcusson
Rickard Lundin
Anna Nilsson
Mikael Malmberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/4 2013

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokolförda sammanträden.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har sköts av styrelsen

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.

Föreningen uppläter med hyresrätt 4st lokaler och 1st föråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löplid
Fotostudio 101	125m ²	2016-10-31
Teleaffär 102	60m ²	2016-09-30
Frisersalong	20m ²	2017-01-15
Blomsteraffär	104m ²	2016-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målningsunderhåll i trapphusen

Installation av värmekabel på tak och stuprör gatus

Installation av fiberkabel från Öwnit

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Inventering av fastigheten, wws, el, etc

Värmekabel i gårdshus

Nedtagning av träd och renovering av bakre gård mot Surbrunnsgatan

Föreningen fyller 40 år

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 714 000kr varav 25 976 000kr avser mark.

3 914 000kr.

Arsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	530
Län/kvm bostadsrättsyta	5 468	5 487	5 837	5 852	5 867
Ekostnad/kvm totalyta	21	20	23	27	23
Värmekostnad/kvm totalyta	163	163	153	168	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	21	25	18	18

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-580 496
reservering fond för yttre underhåll	-2 032
årets förlust	-25 739
behandlas så att	-608 267
i ny räkning överföres	-608 267

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
Rörelsens intäkter			
Arsavgifter och hyror	1	1 524 485	1 496 242
Ovriga rörelseintäkter		-45	22 001
Rörelsens kostnader	2	1 524 440	1 518 243
Reparationer och underhåll		-116 738	-247 692
Driftkostnader		-285 796	-229 656
Taxebundna kostnader		-471 178	-458 390
Administrationskostnader		-64 833	-141 914
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-68 180	-72 440
Avskrivningar		-256 547	-284 244
Rörelseresultat		-1 263 272	-1 434 336
83 907		261 168	83 907
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 455	4 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 362	-349 264
-345 028		-286 907	-345 028
Resultat efter finansiella poster		-26 739	-261 121
Årets resultat		-26 739	-261 121

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 088 835	9 286 183
Maskiner och inventarer	4	164 978	43 748
Summa anläggningstillgångar		9 253 813	9 329 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		9	2 207
Skattefordringar		12 322	7 981
Förutbetalda kostnader	5	55 314	42 786
Summa omsättningstillgångar		513 689	684 140
Summa tillgångar		9 767 502	9 914 071
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		446 044	531 166

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		242 500	242 500
Fond för yttre underhåll		30 480	28 448
Balkongfond		24 048	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-582 528	-319 375
Årets resultat		-25 739	-261 121
Summa eget kapital		-311 239	-309 648
Långfristiga skulder	7	9 805 000	9 835 000
Skulder till kreditinstitut			
Kortfristiga skulder	8	30 000	30 000
Kortf. del av långfr. skulder		0	24 048
Förskott från kunder		63 958	98 048
Övriga skulder		105	0
Ljplupna kostnader		77 523	92 895
Förutbetalda avgifter och hyror		102 155	143 628
Summa kortfristiga skulder		273 741	388 619
Summa eget kapital och skulder		9 767 602	9 914 071
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantor och säkerheter		12 000 000	12 000 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		12 000 000	12 000 000
		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

Byggnad	1,50 %	2013-12-31	1,50 %	2012-12-31
Fastighetsförbättringar	1,50 %	2013-12-31	2,00 %	2012-12-31
Takrenovering	5,00 %	2013-12-31	5,00 %	2012-12-31
Maskiner	10,00 %	2013-12-31	10,00 %	2012-12-31
Gård	2,00 %	2013-12-31	2,00 %	2012-12-31

Not 1

Årsavgifter och hyror
Årsavgifter bostäder
Hyresintäkter lokaler
Hyresintäkter föräd
Deb. fastighetskost

2013	2012
952 844	952 836
560 999	532 660
3 048	3 048
7 593	7 697
1 524 484	1 496 241

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	6 943	3 111
Trapphus	49 000	0
Vind	0	9 100
Dörrar och lås	4 332	17 750
VA	1 332	44 000
Ei	10 440	43 500
Hissar	9 450	0
Tak	0	5 831
Gård	13 400	0
Vattenskada	21 841	124 400
Driftkostnader	116 738	247 692
Snöröjning/sandning	26 718	39 301
Städning grundavtal	50 605	49 704
Sotning	0	26 545
Ovr besiktin/kontroller	6 370	1 550
Serviceavtal	8 779	8 576
Hiss serviceavtal	14 372	3 909
Ovr. kostn. för köpta tjänster	0	2 800
Grossopor	46 951	28 604
Fastighetsförsäkring	37 052	32 705
Självskser	44 500	0
Kabel-tv	28 792	27 956
Bredband	8 337	0
Förbrukningsinventarer	540	156
Förbrukningsmaterial	7 947	3 104
Trivselkostnader	4 834	4 746
Taxebundna kostnader	285 797	229 656
Elavgifter	45 425	43 456
Uppvärmning	347 448	348 290
Vatten	55 361	45 389
Sophämtning	22 944	21 255
	471 178	458 390

Administrationskostnader	
Hemsida	324
Administration, kontorsmateriel	3 563
Styrelseomkostnader	13 909
Arvode ekonomisk förvaltning	36 416
Extrader, ekonomiskförvaltn	3 485
Konsultarvoden	0
Bankkostnader	2 956
Medlems- och föreningsavgifter	4 180
Ovriga externa kostnader	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift	64 833
Fastighetsskatt	39 140
Kommunal fastighetsavgift	29 040
Avskrivningar	68 180
Avskrivning byggnad	7 623
Avskrivning fastighetsförbättringar	83 252
Avskrivning tak	64 677
Avskrivning markanläggning	93 704
Avskrivning maskiner	7 291
Not 3 Byggnader och mark	256 647
Ingående anskaffningsvärden	2013-12-31
Inköp	12 318 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 370 511
Ingående avskrivningar	2012-12-31
Ingående avskrivningar	-3 430 354
Årets avskrivningar	-249 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 679 610
Utgående redovisat värde	8 690 901
Taxeringsvärden byggnader	19 738 000
Taxeringsvärden mark	25 976 000
Bokfört värde byggnader	45 714 000
Bokfört värde mark	8 690 901
Ingående anskaffningsvärden	2012-12-31
Inköp	12 318 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 318 603
Not 3 Byggnader och mark	284 244

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913	72 913
Inköp	128 520	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 433	72 913
Ingående avskrivningar	-29 164	-21 873
Årets avskrivningar	-7 291	-7 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 455	-29 164
Utgående redovisat värde	164 978	43 749

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda snoskottning avtal	5 509	0
Förutbetalda kabel-TV	7 356	7 197
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	9 104	9 104
Förutbetalda försäkring	20 543	16 508
Förutbetalda serviceavtal Schneider Electric	7 533	7 272
Förutbetalda vatten	1 101	2 705
Förutbetalda bredband	4 168	0
	65 314	42 786

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 500	28 448		-319 375	-261 121
Reservering yttre fond		2 032		-2 032	
Reservering balkongfond			24 048		
Disposition av föregående års resultat					
Årets resultat					261 121
Belopp vid årets utgång	242 500	30 480	24 048	-682 528	-25 739

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för räntebändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Långivare	2,76	3 mån	1 725 000	1 725 000
Nordea	2,77	3 mån	2 100 000	2 100 000
Nordea	2,76	3 mån	1 590 000	1 610 000
Nordea	2,19	3 mån	2 000 000	2 000 000
Nordea	2,30	3 mån	2 420 000	2 430 000
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
			9 805 000	9 835 000

Not 8 Upplypna kostnader

Upplypna räntekostnader
Upplypna kostnad el
Upplypna kostnad värme
Upplypna kostnad grovsopor
Upplypna kostnad Schneider Electric

2013-12-31	2012-12-31
77 523	92 896
7 063	0
2 824	0
43 398	57 874
4 034	4 579
20 204	30 443

Stockholm den 13 / 2014

Camilla Malmberg
Ordförande

Anna Blomén
Sekreterare

Anders Ritzler
Ledamot

Margaretha Bjuvin
Kassör

Pia Sandström
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ake Hallman
Revisor

Jan Marcusson
Revisor

6/3

2014