

Årsredovisning

för

Brf Trädgårdsmästaren nr 8

702002-9711

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Trädgårdsmästaren 8 byggdes 1905 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2135 kvm varav 1798 kvm utgör lägenhetsyta och 337 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 916 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Moderna, vilket gjorde att vi har en självrisk på 20 000 istället för 89 000

Byte av bank från Nordea till Handelsbanken, vilket gjorde att vi fick betydligt lägre räntekostnader

Inventering av VVS (stammar) och EI för kontroll inför vindsprojektet

Anticimex har undersökt alla våtutrymmen i samtliga lägenheter och lokaler och samtliga protokoll är utdelade. Detta kommer att återkomma vart 3:e år

Uppsägning av Make up Institute

Rättelsebrev till Lars-Erik Öhrbom efter åratals störningar hos grannarna

Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd

Byte av aggregat för mekanisk till- och frånluft till gemensamma och hyreslokaler

År

Kostnad

2016

300 000

OVK

Barnvagnsförråd i gamla fotostudion

Reparation av murar på båda gårdarna

Byte av toalett i föreningslokal

Översyn av stuprören

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler och 1st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Make up Institute Sthlm AB	125 m2	2016-10-31
Teleaffär 102	60 m2	2019-09-30
Frisörsalong	20 m2	2017-01-15
Blomsteraffär	104 m2	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

Revisor har varit Åke Hallman och Jan Marcusson revisorssuppleant har varit Hans Hammar och Anna Nilsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Camilla Malmberg, Pia Sandström, Katarina Witt, Åke Hallman, Hans Hammar, Anna Blomén, Mikael Malmberg

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 714 000 kr varav 25 976 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 800 000 kr samt lokaler 3 914 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 528 113	1 527 324	1 524 439	1 518 243
Resultat efter fin. poster	120 996	-58 616	-25 739	-261 121
Soliditet (%)	3	4	3	3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 439	5 452	5 468	5 487
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	133	140	163	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	26	21
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	1	1	1	1

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-668 915
reservering fond för yttre underhåll	-2 032
årets vinst	120 996
	-549 951

behandlas så att i ny räkning överföres	-549 951
--	----------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 528 112	1 527 324
Summa rörelseintäkter		1 528 112	1 527 324
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-775 261	-969 650
Övriga externa kostnader	3	-234 771	-93 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 029	-297 029
Summa rörelsekostnader		-1 307 061	-1 359 774
Rörelseresultat		221 051	167 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 159	-226 586
Summa finansiella poster		-100 055	-226 166
Resultat efter finansiella poster		120 996	-58 616
Resultat före skatt		120 996	-58 616
Årets resultat		120 996	-58 616

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 585 243	8 837 039
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	21 876	29 166
Inventarier, verktyg och installationer	6	303 535	341 477
Summa materiella anläggningstillgångar		8 910 654	9 207 682
Summa anläggningstillgångar		8 910 654	9 207 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 271	0
Övriga fordringar		16 510	17 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 400	56 473
Summa kortfristiga fordringar		66 181	73 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		876 525	394 441
Summa kassa och bank		876 525	394 441
Summa omsättningstillgångar		942 706	467 944
SUMMA TILLGÅNGAR		9 853 360	9 675 626

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 500	242 500
Fond för yttre underhåll		34 544	32 512
Balkongfond		24 048	24 048
Summa bundet eget kapital		301 092	299 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-670 947	-610 299
Årets resultat		120 996	-58 616
Summa fritt eget kapital		-549 951	-668 915
Summa eget kapital		-248 859	-369 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 782 500	9 805 000
Övriga skulder		-30 000	-30 000
Summa långfristiga skulder		9 752 500	9 775 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		56 347	28 266
Förutbetalda avgifter och hyror		202 537	66 760
Upplupna kostnader	10	60 835	145 455
Summa kortfristiga skulder		349 719	270 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 853 360	9 675 626
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter		12 000 000	12 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	1,50%	1,50%
Takreovering	5,00%	5,00%
Gård	2,00%	2,00%
Maskiner	10,00%	10,00%
Installationer	10,00%	10,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	952 844	952 844
Hysesintäkter lokaler	560 669	560 880
Hysesintäkter förråd	3 048	3 048
Deb. fastighetsskatt	7 593	7 593
Överlåtelseavgift	4 000	3 000
Öres- och kronutjämnning	-38	-41
Övriga rörelseintäkter	-3	0
	1 528 113	1 527 324

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	4 237	9 746
Städning grundavtal	50 172	50 172
Städning extradebiteringar	0	3 800
Övr besiktn/kontroll	0	4 875
Serviceavtal	14 291	14 076
Hiss serviceavtal	4 141	3 988
Tvättstuga	3 909	4 104
Trapphus	25 631	0
Dörrar och lås	1 350	1 356
VA	8 987	93 230
El	15 548	20 567
Hissar	0	1 863
Fasader	7 125	6 469
Fönster	0	25 075
Gård	15 094	12 161
Vattenskada	2 694	79 850
Elavgifter	39 853	37 982
Uppvärmning	284 548	299 535
Vatten	51 649	50 275
Sophämtning	25 529	23 424
Grovsopor	36 756	30 539
Fastighetsförsäkring	38 135	41 522
Kabel-tv	19 080	29 424
Bredband	51 744	51 478
Fastighetskatt	39 140	39 140
Kommunal fastighetsavgift	29 832	29 208
Trivselkostnader	5 817	5 790
	775 262	969 649

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4 330	2 471
Hemsida	388	324
Administration, kontorsmaterie	3 913	2 977
Styrelseomkostnader	21 605	6 976
Möteskostnader	488	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 416	36 416
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	910
Konsultarvoden	160 714	36 250
Bankkostnader	2 528	2 381
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
	234 772	93 095

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 370 511	12 370 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 370 511	12 370 511
Ingående avskrivningar	-3 931 406	-3 679 610
Årets avskrivningar	-251 796	-251 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 183 202	-3 931 406
Utgående redovisat värde	8 187 309	8 439 105
Taxeringsvärden byggnader	19 738 000	19 738 000
Taxeringsvärden mark	25 976 000	25 976 000
	45 714 000	45 714 000
Bokfört värde byggnader	8 187 309	8 439 105
Bokfört värde mark	397 935	397 935
	8 585 244	8 837 040

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913	72 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 913	72 913
Ingående avskrivningar	-43 746	-36 455
Årets avskrivningar	-7 291	-7 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 037	-43 746
Utgående redovisat värde	21 876	29 167

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 419	128 520
Inköp	0	250 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 419	379 419
Ingående avskrivningar	-37 942	0
Årets avskrivningar	-37 942	-37 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 884	-37 942
Utgående redovisat värde	303 535	341 477

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalt snöskottningsavtal	0	4 237
Förutbetald kabel-tv	4 878	4 770
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 104	9 104
Förutbetalt bredband	4 312	4 312
Förutbetalt serviceavtal Schneider Electric	7 868	7 718
Förutbetald försäkring	11 437	20 979
Förutbetald vatten	0	963
Förutbetald medlemskapsavgift	4 390	4 390
Förutbetalt hiss serviceavtal	1 410	0
	43 399	56 473

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 500	32 512	24 048	-610 299	-58 616
Reservering yttre fond		2 032		-2 032	
Disposition av föregående års resultat:				-58 616	58 616
Årets resultat					120 996
Belopp vid årets utgång	242 500	34 544	24 048	-670 947	120 996

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea			0	1 725 000
Nordea			0	2 100 000
Nordea			0	1 570 000
Nordea			0	2 000 000
Nordea			0	2 410 000
Stadshypotek	0,57	2016-05-30	7 375 000	0
Stadshypotek	0,57	2016-07-06	2 407 500	0
			9 782 500	9 805 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-30 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	3 353	14 936
Upplupen kostnad el	3 529	4 253
Upplupen kostnad grovsopor	1 998	2 238
Upplupen kostnad värme	40 272	46 497
Upplupen kostnad städning	4 181	4 181
Upplupen kostnad vattenskada	0	73 350
Upplupen kostnad konsultarvode	7 500	0
	60 833	145 455

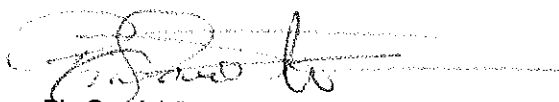
Stockholm den 113 2016



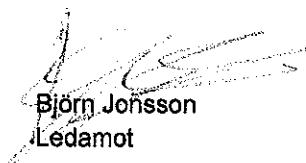
Camilla Malmberg
Ordförande



Margaretha Bjuvin
Kassör



Pia Sandström
Sekreterare



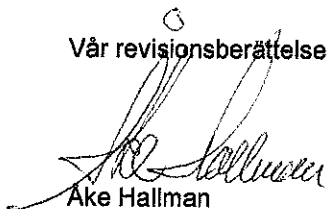
Björn Jonsson
Ledamot



Victor Söder
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1713 2016



Åke Hallman
Revisor



Jan Marcusson
Revisor