

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trädgårdsmästaren nr 8**

702002-9711

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 Götterberg & Partners Insurance.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- ÖVK kontroll
- Uppsägning av Shaul/Fotostudio via jurist och delgivningsman
- Blomsteraffären har upphört och ny affärsinnehavare är kontrakterad.
- Nytt ventilationssystem har installerats för att få bättre luft till våra butiker och källare  
På grund av ändrade regler för avskrivning så måste hela kostnaden belasta årets budget
- Trivseregler har reviderats och sänts ut till samtliga medlemmar
- Internatuppkoppling i föreningslokalen har installerats
- Ombyggnad av lägenhet nr 1002 i gårdshuset har flyttat kök och byggt till ett rum. Köksventilationen har flyttats med köket
- Lägenhet nr 1202 i gårdshuset har gjort grenstamsbyte
- Upprustning av bastun
- Egenkontroll

#### Byggnadens tekniska status

##### Planerad åtgärd

	<u>År</u>
Murarna på båda gårdarna ska fixas	2017
Barnvagnsrum ska ordnas	
Säkerhetsanordning på taken	
Översyn av stuprör	

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler och 1st förråd.

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Make up Institute Sthlm AB	125 m2	2018-10-31
Teleaffär 102	60 m2	2019-09-30
Frisörsalong	20 m2	2020-01-15
Blomsteraffär	104 m2	2019-09-30

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Camilla Malmberg	Ordförande
Margaretha Bjuvlin	Kassör
Pia Sandström	Sekreterare
Björn Jonsson	Ledamot
Viktor Söder	Ledamot
Max Lindahl Söhr	Suppleant
Anders Ritzler	Suppleant

Revisor har varit Åke Hallman revisorssuppleant har varit Jan Marcusson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Björn Jonsson, Viktor Söder, Margaretha Bjuvlin..

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 53 482 000 kr varav 34 536 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 000 000 kr samt lokaler 4 482 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

<b>Fierårsöversikt (kr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 533 931	1 528 113	1 527 324	1 524 439
Resultat efter fin. poster	-232 710	120 996	-58 616	-25 739
Soliditet (%)	5	3	4	3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 404	5 439	5 452	5 468
Elkostnad/kvm totalyta	21	19	18	21
Värmekostnad/kvm totalyta	142	133	140	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	24	24	26
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	75	1	1	1

*Nettoomsättning - Föreningens kommittéintäkter, fakturerade kostnader, sidskattintäkter 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 balansomsättning.*

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balkong fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	242 500	34 544	24 048	-670 947	120 996	-248 859
Reservering yttre fond		160 446		-160 446		0
Disposition av föregående års resultat:				120 996	-120 996	0
Årets resultat					-232 710	-232 710
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>242 500</b>	<b>194 990</b>	<b>24 048</b>	<b>-710 397</b>	<b>-232 710</b>	<b>-481 569</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-549 951
reservering fond för yttre underhåll	-160 446
årets förlust	-232 710
	<b>-943 107</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-943 107
	<b>-943 107</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 533 932	1 528 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 533 932</b>	<b>1 528 112</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 317 657	-775 261
Övriga externa kostnader	3	-95 281	-234 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 348	-297 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 710 286</b>	<b>-1 307 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 354</b>	<b>221 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 459	-100 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 356</b>	<b>-100 055</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-232 710</b>	<b>120 996</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-232 710</b>	<b>120 996</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-232 710</b>	<b>120 996</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	8 333 446	8 585 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	14 584	21 876
Inventarier, verktyg och installationer	6	268 462	303 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 616 492</b>	<b>8 910 654</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 616 492</b>	<b>8 910 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 350	6 271
Övriga fordringar		10 333	16 510
Förutbetalda kostnader och upplupna inläkter	7	44 264	43 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 947</b>	<b>66 181</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		826 029	876 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>826 029</b>	<b>876 525</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>883 976</b>	<b>942 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 500 468</b>	<b>9 853 360</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 500	242 500
Fond för yttre underhåll		194 990	34 544
Balkongfond		24 048	24 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>461 538</b>	<b>301 092</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-710 396	-670 947
Årets resultat		-232 710	120 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-943 106</b>	<b>-549 951</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-481 568</b>	<b>-248 859</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 710 002	9 702 500
Övriga skulder		-97 676	-30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 620 986</b>	<b>9 752 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		97 676	30 000
Leverantörsskulder		73 251	56 347
Förutbetalda avgifter och hyror		131 377	202 537
Upplupna kostnader	10	58 746	60 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>361 050</b>	<b>349 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 500 468</b>	<b>9 853 360</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år
Takrenovering	20 år
Gård	50 år
Maskiner	10 år
Installationer	10 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stadgeändring

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	952 844	952 844
Hysesintäkter lokaler	560 825	560 669
Hysesintäkter förråd	3 048	3 048
Deb. fastighetsskatt	8 695	7 593
Överlåtelseavgift	5 000	4 000
Administrativ avgift	200	0
Öres- och kronutjämning	-30	-38
Försäkringsersättning	3 350	0
Övriga rörelseintäkter	-1	-3
	<b>1 533 931</b>	<b>1 528 113</b>



### Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	0	4 237
Städning grundavtal	50 172	50 172
OVK	86 875	0
Serviceavtal	14 632	14 291
Hiss serviceavtal	4 188	4 141
Tvättstuga	3 879	3 909
Trapphus	0	25 631
Dörrar och lås	7 625	1 350
VA	4 276	8 987
Ventilation	456 250	0
El	0	15 548
Hissar	6 519	0
Tak	3 950	0
Fasader	0	7 125
Gård	21 954	15 094
Vattenskada	0	2 694
Elavgifter	44 039	39 853
Uppvärmning	303 349	284 548
Vatten	57 548	51 649
Sophämtning	25 824	25 529
Grovsopor	36 595	36 756
Fastighetsförsäkring	35 079	38 135
Kabel-tv	19 512	19 080
Bredband	51 744	51 744
Fastighetsskatt	44 820	39 140
Kommunal fastighetsavgift	30 432	29 832
Trivselkostnader	6 394	5 817
	<b>1 317 656</b>	<b>775 262</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	450	0
Förbrukningsmaterial	9 791	4 330
Hemsida	388	388
Administration, kontorsmaterie	3 300	3 913
Styrelseomkostnader	6 100	21 605
Möteskostnader	195	488
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 416	36 416
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 200	0
Konsultarvoden	21 800	160 714
Bankkostnader	2 625	2 528
Juridisk konsultation	2 813	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	2 813	0
	<b>95 281</b>	<b>234 772</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 370 511	12 370 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 370 511</b>	<b>12 370 511</b>
Ingående avskrivningar	-4 183 202	-3 931 406
Årets avskrivningar	-251 796	-251 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 434 998</b>	<b>-4 183 202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 935 513</b>	<b>8 187 309</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 946 000	19 738 000
Taxeringsvärden mark	34 536 000	25 976 000
	<b>53 482 000</b>	<b>45 714 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 935 513	8 187 309
Bokfört värde mark	397 935	397 935
	<b>8 333 448</b>	<b>8 585 244</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913	72 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 913</b>	<b>72 913</b>
Ingående avskrivningar	-51 037	-43 746
Årets avskrivningar	-7 291	-7 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 328</b>	<b>-51 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 585</b>	<b>21 876</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 419	379 419
Inköp	3 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>382 607</b>	<b>379 419</b>
Ingående avskrivningar	-75 884	-37 942
Årets avskrivningar	-38 261	-37 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 145</b>	<b>-75 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>268 462</b>	<b>303 535</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	11 821	11 437
Förutbetald kabel-tv	5 001	4 878
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 202	9 104
Förutbetalt serviceavtal Schneider Electric	8 125	7 868
Förutbetalt bredband	4 312	4 312
Förutbetald medlemskapsavgift	4 390	4 390
Förutbetalt hiss serviceavtal	1 413	1 410
	<b>44 264</b>	<b>43 399</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,57	2017-05-30	7 323 200	7 375 000
Stadshypotek	0,57	2017-07-06	2 395 462	2 407 500
			<b>9 718 662</b>	<b>9 782 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			97 676	30 000

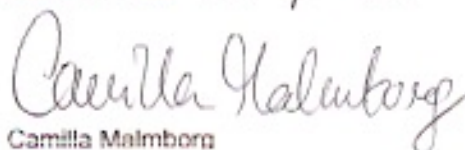
**Not 9 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	3 137	3 353
Upplupen kostnad el	4 950	3 529
Upplupen kostnad värme	44 309	40 272
Upplupen kostnad grovsopor	2 171	1 998
Upplupen kostnad städning	4 181	4 181
Upplupen kostnad konsultarvode	0	7 500
	<b>58 748</b>	<b>60 833</b>

Stockholm den 10 / 4 2017



Camilla Malmberg  
Ordförande



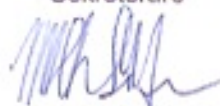
Margaretha Bjuvin  
Kassör



Pia Sandström  
Sekreterare



Björn Johansson  
Ledamot



Viktor Söder  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017



Åke Hallman  
Revisor