

Årsredovisning
för
Brf Trädgårdsmästaren nr 8

702002-9711

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2017-06-07 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 Söderberg & Partners Insurance.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Störmvabrott i fastigheten
- Elstambyte till lägenheter och lokaler
- Muralmålningen renoverades
- Brandkontroll har genomförts
- Dålig lukt i butikslokalerna från ventilationen har åtgärdats
- Tvätt av trapphusmattor
- Nytt lån på 2 miljoner har tagits
- Uppsägning av Dundermarks kontrakt för omförhandling av hyra
- OVK har genomförts
- Vattenläckage till lagerlokal har åtgärdats

Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd
Se nedan

År
2019

- El från gatan ska kopplas in
- Fönsterrenovering på gathuset mot Odengatan
- Renovering av fasader
- Beviljat nytt lån på 1 miljon

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 39 och vid årets slut 39.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler och 1st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Teleaffär 102	60 m ²	2019-09-30
Frisörsalong	20 m ²	2020-01-15
Barnklädesaffär	104 m ²	2020-02-25
Cykellager	125m ²	2019-06-30

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Camilla Malmberg	Ordförande
Margaretha Bjuvin	Kassör
Hanne Rydell	Sekreterare
Katarina Witt	Ledamot
Max Lindahl Söhr	Ledamot
Kent-Ove Lindström	Suppleant
Anna Blomén	Suppleant

Revisor har varit Åke Hallman och Agneta Marcusson, revisorssuppleant har varit Anna Nilsson och Björn Wiklander. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Margaretha Bjuvin, Max Lindahl Söhr, Hanne Rydell, Anna Blomén, Åke Hallman och Anna Nilsson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

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 höjts med 5% från 1 Januari 2018.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 526 781	1 520 136	1 533 931	1 528 113
Resultat efter fin. poster	-1 090 170	-61 373	-232 710	120 996
Soliditet (%)	-16	-6	-5	-3
Årsavgift i kr/kvm bostadsrättsyta	563	540	530	530
Låni kr/kvm bostadsrättsyta	6 412	5 349	5 404	5 439
Elkostnad i kr/kvm totalyta	31	22	21	19
Värmekostnad i kr/kvm totalyta	143	140	142	133
Vattenkostnad i kr/kvm totalyta	28	28	27	24
Avsättn.till underhållsfond i kr/kvm tot.	75	75	75	1
Kassa	2 319 099	987 614	826 029	876 524

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

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

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balkongfon d	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	242 500	355 436	24 048	-1 103 553	-61 372	-542 941
Reservering yttre fond		160 446		-160 446		0
Disposition av föregående års resultat:				-61 372	61 372	0
Årets resultat					-1 090 17	-1 090 17
					0	0
Belopp vid årets utgång	242 500	515 882	24 048	-1 325 371	-1 090 17	-1 633 11
					0	1

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 164 925
reservering fond för yttre underhåll	-160 446
årets förlust	-1 090 170
	-2 415 541
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 415 541
	-2 415 541

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 526 781	1 520 136
Summa rörelseintäkter		1 526 781	1 520 136
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 182 527	-1 174 694
Övriga externa kostnader	3	-74 636	-56 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 349	-297 349
Summa rörelsekostnader		-2 554 512	-1 528 737
Rörelseresultat		-1 027 731	-8 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 439	-59 857
Summa finansiella poster		-62 439	-52 772
Resultat efter finansiella poster		-1 090 170	-61 373
Resultat före skatt		-1 090 170	-61 373
Årets resultat		-1 090 170	-61 373

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 829 852	8 081 650
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2	7 294
Inventarier, verktyg och installationer	6	191 940	230 201
Summa materiella anläggningstillgångar		8 021 794	8 319 145
Summa anläggningstillgångar		8 021 794	8 319 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 480	41 641
Övriga fordringar		11 065	9 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 004	45 006
Summa kortfristiga fordringar		70 549	95 858
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 319 099	987 614
Summa kassa och bank		2 319 099	987 614
Summa omsättningstillgångar		2 389 648	1 083 472
SUMMA TILLGÅNGAR		10 411 442	9 402 617

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 500	242 500
Fond för yttre underhåll		515 882	355 436
Balkongfond		24 048	24 048
Summa bundet eget kapital		782 430	621 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 325 372	-1 103 553
Årets resultat		-1 090 170	-61 373
Summa fritt eget kapital		-2 415 542	-1 164 926
Summa eget kapital		-1 633 112	-542 942
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 529 329	9 620 986
Övriga skulder		-97 676	-97 676
Summa långfristiga skulder		11 431 653	9 523 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		97 676	97 676
Leverantörsskulder		320 565	82 903
Förutbetalda avgifter och hyror		135 370	186 192
Upplupna kostnader	10	59 290	55 478
Summa kortfristiga skulder		612 901	422 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 411 442	9 402 617

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 090 170	-61 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 349	297 349
Betald skatt		-1 854	1 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-794 675	237 098
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		35 161	-38 291
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 998	-742
Förändring av leverantörsskulder		237 662	9 652
Förändring av kortfristiga skulder		-47 008	51 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-576 858	259 261
Finansieringsverksamheten			
Upptagne lån		1 908 343	-97 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 908 343	-97 676
Årets kassaflöde		1 331 485	161 585
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		987 614	826 029
Likvida medel vid årets slut		2 319 099	987 614

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 011 992	971 901
Hysesintäkter lokaler	500 911	538 850
Hysesintäkter förråd	3 048	3 048
Deb. fastighetsskatt	8 695	8 695
Överlåtelseavgift	2 138	1 000
Öres- och kronutjämning	-3	-8
Övriga rörelseintäkter	0	-3 350
	1 526 781	1 520 136

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	45 620	43 124
Städning extradebiteringar	8 562	1 724
OVK	56 063	0
Övr. besäktn./kontroller	4 640	11 008
Serviceavtal	15 408	15 043
Hiss serviceavtal	2 826	4 210
Tvättstuga	5 665	29 849
Trapphus	1 163	0
Dörrar och lås	32 164	18 713
Övriga gemensamma utrymmen	0	32 855
VA	67 241	27 071
Värme	345	1 875
Ventilation	30 388	0
EI	1 041 375	23 798
Hissar	2 319	11 031
Portar	3 113	5 313
Fasader	136 556	0
Gård	30 900	225 924
Övriga rep./underhåll	0	52 540
Elavgifter	66 598	48 453
Uppvärmning	305 397	299 856
Vatten	63 491	60 524
Sophämtning	27 592	26 352
Grovsopor	39 133	36 873
Fastighetsförsäkring	38 973	36 149
Kabel-tv	20 325	20 007
Bredband	51 697	51 744
Fastighetsskatt	44 820	44 820
Kommunal fastighetsavgift	32 088	31 560
Trivselkostnader	8 064	14 279
	2 182 526	1 174 695

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	450
Förbrukningsmaterial	2 793	1 264
Hemsida	1 082	462
Administration, kontorsmaterie	2 062	1 053
Styrelseomkostnader	809	183
Möteskostnader	21 092	9 437
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 432	36 808
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 319	0
Bankkostnader	2 624	2 646
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	32	0
	74 635	56 693

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 370 511	12 370 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 370 511	12 370 511
Ingående avskrivningar	-4 686 795	-4 434 998
Årets avskrivningar	-251 797	-251 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 938 592	-4 686 795
Utgående redovisat värde	7 431 919	7 683 716
Taxeringsvärden byggnader	18 946 000	18 946 000
Taxeringsvärden mark	34 536 000	34 536 000
	53 482 000	53 482 000
Bokfört värde byggnader	7 431 919	7 683 716
Bokfört värde mark	397 935	397 935
	7 829 854	8 081 651

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913	72 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 913	72 913
Ingående avskrivningar	-65 619	-58 328
Årets avskrivningar	-7 291	-7 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 910	-65 619
Utgående redovisat värde	3	7 294

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	382 607	382 607
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 607	382 607
Ingående avskrivningar	-152 406	-114 145
Årets avskrivningar	-38 261	-38 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 667	-152 406
Utgående redovisat värde	191 940	230 201

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	13 404	12 164
Förutbetald kabel-tv	5 190	5 081
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 570	9 358
Förutbetalt serviceavtal Schneider Electric	8 569	8 288
Förutbetalt bredband	4 359	4 312
Förutbetald medlemskapsavgift	4 480	4 390
Förutbetalt hiss serviceavtal	1 413	1 413
Förutbetald amortering	6 019	0
	53 004	45 006

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,57	2019-05-30	7 176 000	7 249 600
Stadshypotek	0,57	2019-07-01	2 353 329	2 371 386
Stadshypotek	0,57	2019-11-01	2 000 000	0
			11 529 329	9 620 986
Kortfristig del av långfristig skuld			97 676	97 676

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	7 088	0
Upplupen kostnad el	5 192	5 122
Upplupen kostnad värme	41 142	44 321
Upplupen kostnad grovsopor	2 069	2 234
Upplupen kostnad städning	3 800	3 800
	59 291	55 477

Stockholm den 31 / 3 2019



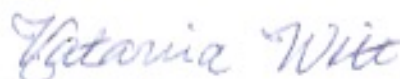
Camilla Malmberg
Ordförande



Margaretha Bjuvin
Kassör



Hanna Rydell
Sekreterare



Katarina Witt
Ledamot



Max Lindahl Söhr
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Åke Hallman
Revisor



Agneta Marcusson
Revisor