

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

702002-9711

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

- Översyn stuprör
- Renovering av murar
- Upprustning av bastu
- Boning/vaxning av golv i tvättstuga
- Byte av städfirma
- Inköp av underhållsplan samt licens till webb verktyg administration av underhållsplan
- fukt- och mögelutredning gällande hyreslokal 101, Fotostudion.

### Byggnadens tekniska status

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Se nedan	2018	ca 2 miljoner
Renovering av samtliga fönsters utsida		
Renovering av samtliga fasader utom mot gatan		
Målning av dörrar och entréer		
Byte av armatur på gårdarna till energisnåla		
Byte av hänggrännor		
Färdigställande av muralmålningen		
Byte av fog på vådringsbalkonger		
Hyreslokal 101 (fotostudion) uppsagd och utflyttade per 31/1 2018		

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 42 och vid årets slut 42.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Fotostudion	125 m <sup>2</sup>	2018-01-31
Teleaffär 102	60 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Frisörsalong	20 m <sup>2</sup>	2020-01-15
Barnklädesbutik	104 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Camilla Malmberg	Ordförande
Margaretha Bjuvin	Kassör
Pia Sandström	Sekreterare
Hanne Rydell	Ledamot
Max Lindahl Söhr	Ledamot
Katarina Witt	Suppleant
Anna Blomén	Suppleant

Revisor har varit Åke Hallman och Jan Marcusson, revisorssuppleant har varit Anna Nilsson, Björn Wiklander. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Camilla Malmberg, Pia Sandström, Katarina Witt, Jan Marcusson, Björn Wiklander, Takis Kafoussais.

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 höjts med 2% från 1 Januari 2017.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 520 136	1 533 931	1 528 113	1 527 324
Resultat efter fin. poster	-61 373	-232 710	120 996	-58 616
Soliditet (%)	-6	-5	-3	-4
Årsavgift i kr/kvm bostadsrättsyta	540	530	530	530
Låni kr/kvm bostadsrättsyta	5 349	5 404	5 439	5 452
Elkostnad i kr/kvm totalyta	22	21	19	18
Värmekostnad i kr/kvm totalyta	140	142	133	140
Vattenkostnad i kr/kvm totalyta	28	27	24	24
Avsättn.till underhållsfond i kr/kvm tot.	75	75	1	1
Kassa	987 614	826 029	876 524	394 441

**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 balansomsättning.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balkongfon- d	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	242 500	194 990	24 048	-710 397	-232 710	-481 569
Reservering yttre fond		160 446		-160 446		0
Disposition av föregående års resultat:				-232 710	232 710	0
Årets resultat					-61 372	-61 372
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>242 500</b>	<b>355 436</b>	<b>24 048</b>	<b>-1 103 553</b>	<b>-61 372</b>	<b>-542 941</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-943 107
reservering fond för yttre underhåll	-160 446
årets förlust	-61 372
	<b>-1 164 925</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 164 925
	<b>-1 164 925</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 520 136	1 533 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 520 136</b>	<b>1 533 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 174 694	-1 317 657
Övriga externa kostnader	3	-56 694	-95 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 349	-297 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 737</b>	<b>-1 710 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 601</b>	<b>-176 354</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 085	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 857	-56 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 772</b>	<b>-56 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61 373</b>	<b>-232 710</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-61 373</b>	<b>-232 710</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 373</b>	<b>-232 710</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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		355 436	194 990
Balkongfond		24 048	24 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>621 984</b>	<b>461 538</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 103 553	-710 396
Årets resultat		-61 373	-232 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 164 926</b>	<b>-943 106</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-542 942</b>	<b>-481 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 620 986	9 718 662
Övriga skulder		-97 676	-97 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 523 310</b>	<b>9 620 986</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		97 676	97 676
Leverantörsskulder		82 903	73 251
Förutbetalda avgifter och hyror		186 192	131 377
Upplupna kostnader	10	55 478	58 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>422 249</b>	<b>361 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 402 617</b>	<b>9 500 468</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-61 373	-232 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 349	297 348
Belagd skatt		1 122	6 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>237 098</b>	<b>70 815</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-38 291	2 921
Förändring av kortfristiga fordringar		-742	-864
Förändring av leverantörsskulder		9 652	16 904
Förändring av kortfristiga skulder		51 544	-5 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>259 261</b>	<b>84 207</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 188
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplagna lån		-97 676	-131 514
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-97 676</b>	<b>-131 514</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>161 585</b>	<b>-50 495</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		826 029	876 525
Likvida medel vid årets slut		987 614	826 030



## 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**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	971 901	952 844
Hysesintäkter lokaler	538 850	560 825
Hysesintäkter förråd	3 048	3 048
Deb. fastighetsskatt	8 695	8 695
Överlåtelseavgift	1 000	5 000
Administrativ avgift	0	200
Öres- och kronutjämning	-8	-30
Försäkringsersättning	0	3 350
Övriga rörelseintäkter	-3 350	-1
	<b>1 520 136</b>	<b>1 533 931</b>

**Not 2 Fastighetskostnader**

	2017	2016
Städning grundavtal	43 124	50 172
Städning extradebiteringar	1 724	0
OVK	0	86 875
Övr. besiktn./kontroller	11 008	0
Serviceavtal	15 043	14 632
Hiss serviceavtal	4 210	4 188
Tvättstuga	29 849	3 879
Dörrar och lås	18 713	7 625
Övriga gemensamma utrymmen	32 855	0
VA	27 071	4 276
Värme	1 875	0
Ventilation	0	456 250
EI	23 798	0
Hissar	11 031	6 519
Portar	5 313	0
Tak	0	3 950
Gård	225 924	21 954
Övriga rep./underhåll	52 540	0
Elavgifter	48 453	44 039
Uppvärmning	299 856	303 349
Vatten	60 524	57 548
Sophämtning	26 352	25 824
Grovsopor	36 873	38 595
Fastighetsförsäkring	36 149	35 079
Kabel-tv	20 007	19 512
Bredband	51 744	51 744
Fastighetskatt	44 820	44 820
Kommunal fastighetsavgift	31 560	30 432
Trivselkostnader	14 279	6 394
	<b>1 174 695</b>	<b>1 317 656</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	450	450
Förbrukningsmaterial	1 264	9 791
Hemsida	462	388
Administration, kontorsmaterie	1 053	3 300
Styrelseomkostnader	183	6 100
Möteskostnader	9 437	195
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 808	36 416
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	4 200
Konsultarvoden	0	21 800
Bankkostnader	2 646	2 625
Juridisk konsultation	0	2 813
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga externa kostnader	0	2 813
	<b>56 693</b>	<b>95 281</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 434 998	-4 183 202
Årets avskrivningar	-251 797	-251 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 686 795</b>	<b>-4 434 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 683 716</b>	<b>7 935 513</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 946 000	18 946 000
Taxeringsvärden mark	34 536 000	34 536 000
	<b>53 482 000</b>	<b>53 482 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 683 716	7 935 513
Bokfört värde mark	397 935	397 935
	<b>8 081 651</b>	<b>8 333 448</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913	72 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 913</b>	<b>72 913</b>
Ingående avskrivningar	-58 328	-51 037
Årets avskrivningar	-7 291	-7 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 619</b>	<b>-58 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 294</b>	<b>14 585</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	382 607	379 419
Inköp	0	3 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>382 607</b>	<b>382 607</b>
Ingående avskrivningar	-114 145	-75 884
Årets avskrivningar	-38 261	-38 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 406</b>	<b>-114 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>230 201</b>	<b>268 462</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	12 164	11 821
Förutbetald kabel-tv	5 081	5 001
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 358	9 202
Förutbetalt serviceavtal Schneider Electric	8 288	8 125
Förutbetalt bredband	4 312	4 312
Förutbetald medlemskapsavgift	4 390	4 390
Förutbetalt hiss serviceavtal	1 413	1 413
	<b>45 006</b>	<b>44 264</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,57	2018-05-30	7 249 600	7 323 200
Stadshypotek	0,57	2018-07-06	2 371 386	2 395 462
			<b>9 620 986</b>	<b>9 718 662</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			97 676	97 676

### Not 9 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

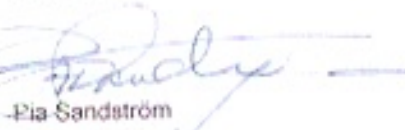
**Not 10 Upplupna kostnader**

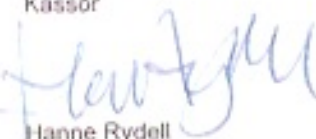
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad lånerantor		3 137
Upplupen kostnad el	5 122	4 950
Upplupen kostnad värme	44 321	44 309
Upplupen kostnad grovsopor	2 234	2 171
Upplupen kostnad städning	3 800	4 181
	<b>55 477</b>	<b>58 748</b>

Stockholm den 15/4 2018

  
Camilla Malmberg  
Ordförande

  
Margaretha Bjuvin  
Kassör

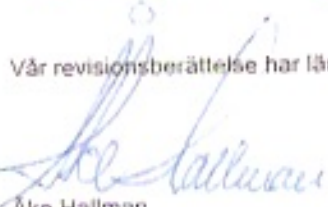
  
Pia Sandström  
Sekreterare


  
Hanne Rydell  
Ledamot

  
Max Lindahl Söhr  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2018

  
Åke Hallman  
Revisor

  
Jan Marcusson  
Revisor