

Årsredovisning 2018

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11 769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-09-09.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 22 lägenheter om totalt 1 112 kvm. Två av lägenheterna är hyreslägenheter och 20 är bostadsrättslägenheter.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Gedung	Ordförande
Caroline Dahle	Styrelseledamot
Johan Tejpar	Styrelseledamot
Carl Danielsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman teckades av styrelsen var och en för sig. (enligt de nya stadgarna som registrerades hos bolagsverket 180130 så tecknas firman av styrelsen två i förening).

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	13 162	-	-	13 162
Upplåtelseavgifter	7 211	-	-	7 211
Fond, yttre underhåll	730	-	88	818
Balanserat resultat	-2 045	-202	-88	-2 334
Årets resultat	-202	202	-311	-311
<i>Eget kapital</i>	<i>18 856</i>	<i>0</i>	<i>-311</i>	<i>18 545</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 334
Årets resultat	<u>-311</u>
Totalt	-2 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Att från yttre fond i anspråk ta	-115
Balanseras i ny räkning	<u>-2 618</u>
	-2 646

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och annat förbättringsarbete

Föreningen har bedrivit förbättringsarbete och underhåll löpande under året. De händelser som går utöver löpande underhåll utgörs av att taksäkerheten har förbättrats för att möta gällande bestämmelser, bredband via fiber har dragits in till alla medlemmar (bredbandsavgiften ingår i avgiften så länge som föreningen har bindande avtal med leverantören Ownit), stamspolning i båda trappuppgångarna samt har en läcka på en av föreningens takterrasser har reparerats. Även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är påbörjad och pågår.

Ekonomi

Föreningens ekonomi och nyckeltal är starka. Under 2018 ökade belåningen från 2.500.000 till 2.835.000 för att finansiera underhållsåtgärder men både skuldsättningsgraden och lån per kvm bostadsyta är fortsatt låga.

Till följd av underhållsåtgärderna, som innefattar både planerade och ej planerade åtgärder, blev rörelseresultatet om -311.000 kr större än för 2017. En ytterligare ny kostnad är ett nytt avtal med teknisk förvaltning. Styrelsen har däremot sänkt kostnaderna för städning och sophantering genom att teckna nya avtal inom dessa områden. Föreningen har även lägre räntekostnader tack vare amortering efter försäljning av vindsvåningar samt nya låneavtal.

Inga avgiftsförändringar planeras.

Arvode

Styrelsen ska enligt stämmobeslut 2016-05-19 arvoderas med 35.000. Styrelsearvodet för 2018 är ej utbetalt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	752	717	695	776
Resultat efter fin. poster	-311	-202	-229	-120
Soliditet, %	86	87	69	70
Yttre fond	818	730	642	632
Taxeringsvärde	27 400	29 198	29 198	23 624
Bostadsyta, kvm	1 112	1 112	1 041	1 041
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	610	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 550	2 287	6 338	6 085
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,59	1,88	2,63
Belåningsgrad, %	13,20	11,87	31,03	29,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		752	717
Rörelseintäkter		3	3
Summa rörelseintäkter		756	720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-681	-520
Övriga externa kostnader	8	-72	-67
Personalkostnader	9	-46	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228	-217
Summa rörelsekostnader		-1 027	-851
Rörelseresultat		-271	-131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42	-73
Summa finansiella poster		-40	-71
Resultat efter finansiella poster		-311	-202
Årets resultat		-311	-202

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 481	21 425
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 481</i>	<i>21 425</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>21 481</i></u>	<u><i>21 425</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	8
Övriga fordringar	12	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43	38
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>55</i>	<i>51</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		147	122
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>147</i>	<i>122</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>201</i></u>	<u><i>173</i></u>
Summa tillgångar		<u>21 682</u>	<u>21 598</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 373	20 373
Fond för yttre underhåll		818	730
Summa bundet eget kapital		21 190	21 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 334	-2 045
Årets resultat		-311	-202
Summa fritt eget kapital		-2 646	-2 247
Summa eget kapital		18 545	18 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 835	2 500
Summa långfristiga skulder		2 835	2 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2	43
Leverantörsskulder		156	51
Skatteskulder		8	12
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136	137
Summa kortfristiga skulder		302	242
Summa eget kapital och skulder		21 682	21 598

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,33-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	106	93
Årsavgifter, bostäder	647	625
Övriga intäkter	3	3
Summa	756	720

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	21	7
Fastighetsskötsel	66	1
Städning	37	41
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	6	6
Summa	136	55

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	151	61
Summa	151	61

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Installation av taksäkerhet	0	0
Installation av fiber	0	0
Omvandla lokaler till bostadsrätter	0	37
Renovering av mur	0	40
Summa	0	77

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	16	15
Sophämtning	30	31
Uppvärmning	182	175
Vatten	24	22
Summa	252	244

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	35	0
Fastighetsförsäkringar	23	27
Fastighetsskatt	53	50
Kabel-TV	6	6
Övrigt	24	0
Summa	142	84

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	26	25
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	27	21
Summa	72	67

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	35	35
Summa	46	46

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	42	73
Summa	42	73

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 262	22 886
Årets inköp	284	376
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 545	23 262
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 837	-1 619
Årets avskrivning	-228	-217
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 065	-1 837
Utgående restvärde enligt plan	21 481	21 425
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400	11 450
Taxeringsvärde mark	17 000	17 748
Summa	27 400	29 198

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5	5
Summa	5	5

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	3	0
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	7	6
Kabel-TV	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9
Summa	43	38

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-04-15	1,20 %	2 535	2 543
Stadshypotek	2019-03-21	1,20 %	150	
Stadshypotek	2019-02-21	1,20 %	150	
Summa			2 835	2 543

Varav amorteras inom 12 månader

0

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	63	62
Löner	35	35
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	25	27
Utgiftsräntor	1	0
Summa	136	137

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 200	8 200
Summa	8 200	8 200

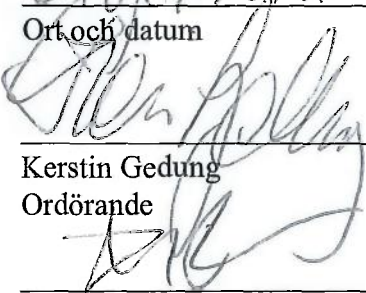
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

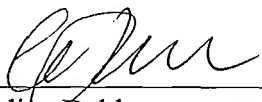
Vi har förslutit sopnedkassen i båda trapphusen och byggt en ny miljöstation på innergården. Vi har påbörjat renovering av fönster i trapphusen vilket innefattar att införa energiglas.


Underskrifter

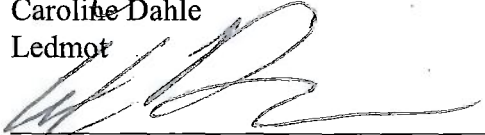
Stockholm ^{30/11}, 2019 - 04 - 30

Ort och datum



Kerstin Gedung
Ordförande


Caroline Dahle
Ledmot


Johan Tejpar
Ledamot


Carl Danielsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 01


Parameter Revision

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren 11
Org.nr. 769604-7583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 11 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren 11 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 maj 2019

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor