

Årsredovisning 2014

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11 769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsens sammansättning

Ricardo Martinez Mares (Ordförande), Nina Johnsson (Suppleant), Stefan Söderberg (Ordinarie styrelseledamot), Gustaf Bessfelt Juhlin (Ordinarie styrelseledamot).

Revisorer

Marie Nordlander.

Parameter Revision AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen med hjälp av medlemmarna enligt en ordning med ansvarsområden tillhöriga varje enskild bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Sammanträden

Förutom föreningsstämman som hölls 10 juni har styrelsen under året hållit 6 protokollförda möten. Däremellan har en regelbunden mailkonversation/kontakt hållits.

Medlemmar

Föreningen har för närvarande 25 st medlemmar.

Föreningsinformation

Föreningen består av 18 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 st lokaler.

Utförda underhåll

Trapphusen (43A & 43B) har målats om, nytt trapphusregister och nya strömbrytare till belysningen.

Entrédörrarna har bytts ut till nya med automatisk dörröppnare.

Efter gedigna undersökningar av fastighetens slutna värmesystem lokaliserades det läckage som orsakat vattenförlust. Läckaget åtgärdades.

Planerade underhåll

Det kommer framöver att bli aktuellt med en energibesparande åtgärd av fönster i trapphusen.

Det kommer framöver att bli aktuellt med byte av elinstallationer i källaren.

Ekonomi

- Likviditeten har varit låg pga. av utförda underhållsåtgärder och försäkringsärdenden pga. prolem med vattenläckage.
- Föreningen tog under december 2014 ett lån på 100 000kr för att täcka ev. framtida kostnader iom vattenläckage i fastigheten.
- Soliditeten är god. Inga avgiftshöjningar planeras.
- Bostadshyresgästernas hyra höjdes med 1,75% fr.o.m. 2014-04-01.

Arvode

Styrelsen ska enligt stämmobeslut 2014-06-10 arvoderas med 50 000 kronor.

Styrelsearvodet för 2014 är utbetalt.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fuktskador som uppstått pga vattenläckage åtgärdades under februari 2015.

Flerårsöversikt (SEK)

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 833 724 | 839 992 | 831 454 | 809 197 |
| Årsresultat | -615 374 | -136 735 | -97 204 | -161 466 |
| Soliditet, % | 70 | 71 | 73 | 74 |
| Taxeringsvärde | 23 624 000 | 23 624 000 | 20 395 000 | 20 395 000 |
| Bostadsyta | 1 041 | 1 041 | 1 041 | 1 041 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 632 | 632 | 632 | 616 |
| Lån per kvm bostadsyta | 6 119 | 6 029 | 5 308 | 5 308 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,62 | 3,98 | 3,91 | 3,83 |
| Belåningsgrad, % | 29,37 | 28,66 | 26,11 | 25,91 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -851 028 |
| Årets resultat | <u>-615 374</u> |
| Totalt | -1 466 401 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

| | |
|-------------------------|-------------------|
| | 70 872 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 537 273</u> |
| | -1 466 401 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

| | Not | 2014 | 2013 |
|---|----------|---------------|-------------|
| Rörelseintäkter, lagerändring m.m. | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 834 | 832 |
| Övriga intäkter | | 0 | 8 |
| Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m. | | 834 | 840 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2-4 | -893 | -423 |
| Övriga kostnader | 5 | -40 | -47 |
| Löner och arvoden | 6 | -79 | -99 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 7 | -209 | -174 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 222 | -743 |
| Rörelseresultat | | -388 | 97 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -229 | -235 |
| Summa finansiella poster | | -227 | -233 |
| Resultat efter finansiella poster | | -615 | -137 |
| Årets förlust | | -615 | -137 |

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|---------------|---------------|
| Byggnad och mark | 7 | 21 686 | 21 895 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 686 | 21 895 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 686 | 21 895 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 | 10 | 10 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 41 | 33 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 51 | 43 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Kassa och bank | | 177 | 558 |
| Summa kassa och bank | | 177 | 558 |
| Summa omsättningstillgångar | | 228 | 602 |

| | | | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa tillgångar | | 21 914 | 22 497 |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

Balansräkning

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 12 168 | 12 168 |
| Upplåtelsekapital | | 4 115 | 4 115 |
| Fond för yttre underhåll | | 501 | 430 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 784 | 16 713 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad förlust | | -851 | -643 |
| Årets förlust | | -615 | -137 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 466 | -780 |
| Summa eget kapital | | 15 317 | 15 932 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 6 357 | 6 276 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 357 | 6 276 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 53 | 71 |
| Skatteskulder | | 9 | 13 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 | -0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 161 | 205 |
| Summa kortfristiga skulder | | 240 | 288 |
| Summa eget kapital och skulder | | 21 914 | 22 497 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Totalt uttagna pantbrev | | 8 200 | 8 200 |
| Summa ställda säkerheter | | 8 200 | 8 200 |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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 | 1,3-10 % |

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

| Not 1, Rörelseintäkter | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 93 | 92 |
| Hysesintäkter, lokaler | 127 | 126 |
| Årsavgifter, bostäder | 602 | 602 |
| Övriga intäkter | 12 | 20 |
| Summa | 834 | 840 |

| Not 2, Fastighetsskötsel | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 2 | 5 |
| Snöskottning | 0 | 1 |
| Städning och fastighetsskötsel | 38 | 29 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 5 |
| Övrigt | 22 | 0 |
| Summa | 62 | 39 |

| Not 3, Taxebundna kostnader | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 11 | 13 |
| Sophämtning | 38 | 35 |
| Uppvärmning | 167 | 186 |
| Vatten | 19 | 19 |
| Summa | 235 | 253 |

| Not 4, Övriga driftskostnader | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 | 23 |
| Fastighetsskatt | 37 | 36 |
| Kabel-TV | 6 | 5 |
| Självrisker | 22 | 0 |
| rep/underhåll | 504 | 65 |
| Summa | 597 | 131 |

| Not 5, Övriga kostnader | 2014 | 2013 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 5 | 1 |
| Kameral förvaltning | 23 | 22 |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 | 24 |
| Summa | 40 | 47 |

| Not 6, Löner och arvoden | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Lagstadgade arb giv avg | 16 | 21 |
| Lön övrigt | 0 | 16 |
| Revisionsarvoden | 13 | 12 |
| Styrelsearvoden | 50 | 50 |
| Summa | 79 | 99 |

| Not 7, Byggnad och mark | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 22 886 | 21 977 |
| Årets inköp | 0 | 909 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 22 886 | 22 886 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -991 | -816 |
| Årets avskrivning | -209 | -174 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 200 | -991 |
| Utgående restvärde enligt plan | 21 686 | 21 895 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>7 092</i> | <i>7 092</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 386 | 10 386 |
| Taxeringsvärde mark | 13 238 | 13 238 |
| Summa | 23 624 | 23 624 |

| Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 229 | 235 |
| Summa | 229 | 235 |

| Not 9, Övriga fordringar | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 5 | 5 |
| Skattekonto | 5 | 5 |
| Summa | 10 | 10 |

| Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förvaltning | 6 | 6 |
| Kabel-TV | 1 | 1 |
| Räntor | 7 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 | 26 |
| Summa | 41 | 33 |

Not 11, Eget kapital

| | IB | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | UB |
|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Insatt kapital | 12 168 | - | - | 12 168 |
| Upplåtelseavgifter | 4 115 | - | - | 4 115 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Fond för yttre underhåll | 430 | 71 | - | 501 |
| Balanserat resultat | -643 | -137 | -71 | -851 |
| Årets resultat | -137 | 137 | -615 | -615 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 15 932 | 71 | -686 | 15 317 |

Not 12, Skulder till kreditinstitut

| | Ränteändringsdag | Räntesats 2014-12-31 | Skuld 2014-12-31 | Skuld 2013-12-31 |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | 2016-04-30 | 4,15 % | 1 250 | 1 250 |
| Handelsbanken | 2015-04-30 | 3,79 % | 0 | 1 250 |
| Handelsbanken | 2015-03-30 | 3,97 % | 3 026 | 3 026 |
| Handelsbanken | 2015-03-23 | 2,59 % | 750 | 750 |
| Stadshypotek | 2015-03-05 | 2,02 % | 100 | 0 |
| Stadshypotek | 2015-01-30 | 2,46 % | 1 244 | 0 |
| Summa | | 3,52 % | 6 370 | 6 276 |

Varav amorteras inom 12 månader

13

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 2 | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 62 | 59 |
| Löner | 50 | 50 |
| Räntor | 0 | 52 |
| Sociala avgifter | 16 | 16 |
| Uppvärmning | 29 | 25 |
| Utgiftsräntor | 1 | 0 |
| Vatten | 1 | 1 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 | 1 |
| Summa | 161 | 205 |

Underskrifter

Stockholm 4/5 2015
Ort och datum

Gustaf Bessfelt
Gustaf Bessfelt

Stefan Söderberg
Stefan Söderberg

Nina Johansson
Nina Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 04

Marie Nordlander
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4/5 2015

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor