

Årsredovisning 2016

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11 769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 20 lägenheter om totalt 1 041 kvm och 2 lokaler om 71 kvm. Två av lägenheterna är hyreslägenheter och 18 är bostadsrättslägenheter.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Gedung	Ordförande
Julia Ivarsson	Styrelseledamot
Joakim Stattin	Styrelseledamot
Vilhelm Horn Af Rantzien	Styrelseledamot
Kristin Nilsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen, var och en för sig

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Extra föreningsstämma hölls 2016-05-31. På den stämman fattades beslut om att ge styrelsen mandat att slutföra tillståndsprocessen och upphandla entreprenör för att genomföra ombyggnad av lokalerna till bostadsrätter. Ytterligare en extra föreningsstämma hölls 2016-10-11 för att godkänna brandtrappan för att möjliggöra bygglov för omvandlingen till bostadsrätter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen fokus har varit upphandlingen av ombyggnad av lokaler till bostadsrätter. Avsiktsförklaring tecknades med Mod:group 2016-11-04 och 2016-12-14 beviljades bygglov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi kommer att stärkas väsentligt när betalning för bostadsrätterna har influtit. Inga avgiftshöjningar planeras.

Rörelseresultatet är sämre än föregående år. Lägre intäkter eftersom lokalerna ej varit uthyrda samt ökade kostnader för bland annat uppvärmning, förvaltning, fastighetsskatt och en läcka som ledde till ökade reparationskostnader.

Arvode

Styrelsen ska enligt stämmobeslut 2016-05-19 arvoderas med 50 000 kronor.

Styrelsearvodet för 2016 är ej utbetalt.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	695	776	834	840
Resultat efter fin. poster	-229	-120	-615	-137
Soliditet, %	69	70	70	71
Taxeringsvärde	29 198	23 624	23 624	23 624
Bostadsyta, kvm	1 041	1 041	1 041	1 041
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	632	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 338	6 085	6 119	6 029
Genomsnittlig skuldränta, %	1,88	2,63	3,62	3,98
Belåningsgrad, %	31,03	29,50	29,37	28,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	12 168	-	-	12 168
Upplåtelseavgifter	4 115	-	-	4 115
Fond, yttre underhåll	571		71	642
Balanserat resultat	-1 537	-120	-71	-1 729
Årets resultat	-120	120	-229	-229
<i>Eget kapital</i>	<i>15 197</i>	<i>0</i>	<i>-229</i>	<i>14 968</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 729
Årets resultat	<u>-229</u>
Totalt	<u>-1 957</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Balanseras i ny räkning	<u>-2 045</u>
	<u>-1 957</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		695	776
Rörelseintäkter		5	-0
Summa rörelseintäkter		700	776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-458	-404
Övriga externa kostnader	6	-75	-50
Personalkostnader	7	-66	-66
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209	-209
Summa rörelsekostnader		-808	-729
Rörelseresultat		-108	47
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-122	-167
Summa finansiella poster		-120	-167
Resultat efter finansiella poster		-229	-120
Årets resultat		-229	-120

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	21 267	21 476
Pågående projekt	10	352	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 619	21 476
Summa anläggningstillgångar		21 619	21 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	6
Övriga fordringar	11	5	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47	44
Summa kortfristiga fordringar		53	57
Kassa och bank			
Kassa och bank		109	192
Summa kassa och bank		109	192
Summa omsättningstillgångar		162	249
Summa tillgångar		21 780	21 726

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 283	16 283
Uppskrivningsfond		642	571
Summa bundet eget kapital		16 925	16 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 729	-1 537
Årets resultat		-229	-120
Summa fritt eget kapital		-1 957	-1 658
Summa eget kapital		14 968	15 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 555	6 292
Summa långfristiga skulder		6 555	6 292
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43	43
Leverantörsskulder		56	51
Skatteskulder		8	-5
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	152	149
Summa kortfristiga skulder		257	237
Summa eget kapital och skulder		21 780	21 726

Tilläggsupplysningar

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	93	93
Hysesintäkter, lokaler	0	74
Årsavgifter, bostäder	602	602
Övriga intäkter	5	7
Summa	700	776

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	7	7
Snöskottning	0	8
Städning och fastighetsskötsel	43	41
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	5	0
Summa	56	55

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	75	51
Summa	75	51

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	12	11
Sophämtning	30	36
Uppvärmning	181	164
Vatten	22	20
Summa	245	230

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	27	24
Fastighetsskatt	49	37
Kabel-TV	6	6
Summa	82	67

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	24	23
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	36	10
Summa	75	50

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	16	16
Styrelsearvoden	50	50
Summa	66	66

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122	167
Summa	122	167

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 886</u>	<u>22 886</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 886</u>	<u>22 886</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 410	-1 200
Årets avskrivning	-209	-209
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 619</u>	<u>-1 410</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 267</u></u>	<u><u>21 476</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 450	10 386
Taxeringsvärde mark	17 748	13 238
Summa	29 198	23 624

Not 10, Pågående projekt	2016-12-31	2015-12-31
Pågående projekt	352	0
Summa	352	0

Avser tagna kostnader för projektet att omvandla vindslokaler till bostadsrätter

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	3
Skattekonto	5	5
Summa	5	8

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	26	25
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	4	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5
Summa	47	44

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	2017-02-01	1,65 %	1 250	1 250
Handelsbanken	2017-03-23	1,65 %	750	750
Stadshypotek	2017-02-01	1,65 %	1 225	1 231
Stadshypotek	2017-03-16	1,65 %	100	100
Stadshypotek	2018-03-30	1,64 %	2 973	3 003
Stadshypotek	2017-01-23	1,65 %	300	
Summa			6 598	6 335

Varav amorteras inom 12 månader 43

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	58	58
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	26	24
Utgiftsräntor	0	0
Summa	152	149

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 200	8 200
Summa	8 200	8 200

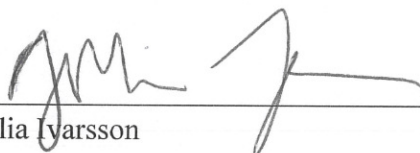
Underskrifter

Stockholm 17 05 02

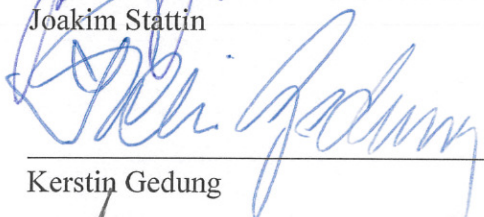
Ort och datum



Joakim Stattin



Julia Nyarsson



Kerstin Gedung



Vilhelm Horn Af Rantzien



Kristin Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 02



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 2016. 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 2016 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 upplyser, 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, förfalskning, 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2 maj 2017

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor