

Årsredovisning 2015

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11
769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Nina Johnsson	Ordförande
Fredrik Hössjer	Styrelseledamot
Julia Ivarsson	Styrelseledamot
Kristin Nilsson	Styrelseledamot
Mattias Green	Ledamot

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen, var och en för sig

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Planerade underhåll

Fuktskador som uppstått pga vattenläckage åtgärdades under februari 2015.

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.

Styrelsen har börjat undersöka möjlighet att ombilda hyreslokalerna till bostadsrätter. Detta projekt är ej klart under 2015.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Likviditeten har varit låg pga. av utförda underhållsåtgärder och försäkringsärdenden pga. problem med vattenläckage.

Soliditeten är god. Inga avgiftshöjningar planeras.

Arvode

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

Styrelsearvodet för 2015 är ej utbetalt.

Flersöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	776	834	840	831
Årsresultat	-120	-615	-137	-97
Soliditet, %	70	70	71	74
Taxeringsvärde	23 624	23 624	23 624	20 395
Bostadsyta, kvm	1 041	1 041	1 041	1 041
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	632	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 085	6 119	6 029	5 308
Genomsnittlig skuldränta, %	2,63	3,62	3,98	3,91
Belåningsgrad, %	29,50	29,37	28,66	26,11

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:

Balanserat resultat	-1 537
Årets resultat	-120
Totalt	-1 658
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll	71
Balanseras i ny räkning	-1 729
	-1 658

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		776	834
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		776	834
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	2-5	-404	-893
Övriga externa kostnader	6	-50	-53
Personalkostnader	7	-66	-66
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209	-209
Summa rörelsekostnader		-729	-1 222
Rörelseresultat		47	-388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-167	-229
Summa finansiella poster		-167	-227
Resultat efter finansiella poster		-120	-615
Årets resultat		-120	-615

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	21 476	21 686
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 476</u>	<u>21 686</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>21 476</u>	<u>21 686</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	14	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44	41
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>58</u>	<u>51</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		192	177
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>192</u>	<u>177</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>250</u>	<u>228</u>
Summa tillgångar		<u>21 726</u>	<u>21 914</u>

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 283	16 283
Fond för yttre underhåll	571	501
Summa bundet eget kapital	16 854	16 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 537	-851
Årets resultat	-120	-615
Summa fritt eget kapital	-1 658	-1 466
Summa eget kapital	15 197	15 317

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	6 292	6 357
Summa långfristiga skulder	6 292	6 357	

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	43	13	
Leverantörsskulder	51	53	
Övriga kortfristiga skulder	-0	9	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	143	166
Summa kortfristiga skulder	237	240	

Summa eget kapital och skulder

21 726 **21 914**

Ställda säkerheter

15 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.

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

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	93	93
Hysesintäkter, lokaler	74	127
Årsavgifter, bostäder	602	602
Övriga intäkter	7	12
Summa	776	834

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	7	2
Snöskottning	8	0
Städning och fastighetsskötsel	41	38
Övrigt	0	22
Summa	55	62

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	51	504
Summa	51	504

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	11	11
Sophämtning	36	38
Uppvärmning	164	167
Vatten	20	19
Summa	230	235

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	24	28
Fastighetsskatt	37	37
Kabel-TV	6	6
Självrisker	0	22
Summa	67	93

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	0	5
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	23	23
Revisionsarvoden	15	13
Övriga förvaltningskostnader	10	12
Summa	50	53

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	16	16
Styrelsearvoden	50	50
Summa	66	66

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	167	229
Summa	167	229

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 886	22 886
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 886	22 886

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 200	-991
Årets avskrivning	-209	-209
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 410	-1 200

Utgående restvärde enligt plan	21 476	21 686
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde byggnad	10 386	10 386
Taxeringsvärde mark	13 238	13 238
Summa	23 624	23 624

Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	8	5
Skattekonto	5	5
Övriga fordringar	1	0
Summa	14	10

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	25	0
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	7	7
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27
Summa	44	41

Not 12, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	12 168	-	-	12 168
Upplåtelseavgifter	4 115	-	-	4 115
Fond för yttre underhåll	501		71	571
Balanserat resultat	-851	-615	-71	-1 537
Årets resultat	-615	615	-120	-120
Eget kapital	15 317	71	-120	15 197

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Handelsbanken	2016-04-30	4,15 %	1 250	1 250
Handelsbanken	2016-03-23	2,10 %	750	750
Stadshypotek	2016-04-30	2,46 %	1 231	1 244
Stadshypotek	2016-03-16	1,75 %	100	100
Stadshypotek	2018-03-30	1,64 %	3 003	3 026
Summa			6 335	6 370

Varav amorteras inom 12 månader

43

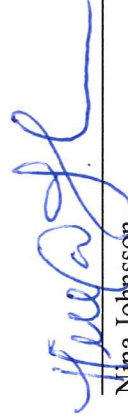
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	1	2
Förutbetalda avgifter/hyror	52	67
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	24	29
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	0	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Summa	143	166

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 200	8 200
Summa	8 200	8 200

Underskrifter

Stockholm, 20160417

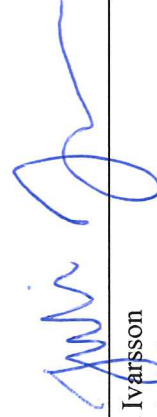
Ort och datum



Nina Johnsson
Ordförande



Fredrik Hössjer
Styrelseledamot



Julia Ivarsson
Styrelseledamot



Kristin Nilsson
Styrelseledamot



Mattias Green
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 21



Marie Nordlander
Revisor

Ark.

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 2015.

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. Revisor 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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig 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 21 april 2016

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor