

# Årsredovisning 2019

## BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11 769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Gjensidige.

#### Styrelsens sammansättning

Daniel Bergquist	Ordförande
Caroline Dahle	Styrelseledamot
Charlotte Lindblom	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 2019-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

#### **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 renovering av fönster mot innergård, renovering av entré-dörrar, stamspolning i båda trappuppgångarna. Även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är påbörjad och pågår.

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi och nyckeltal är starka. Under 2019 ökade belåningen med 1 800 000kr för att finansiera kommande underhållsåtgärder men både skuldsättningsgraden och lån per kvm bostadsyta är fortsatt låga.

Inga avgiftsförändringar planeras.

Arvode

Styrelsen ska enligt stämmobeslut 2016-05-19 arvoderas med 35.000. Styrelsearvodet för 2019 är ej utbetalt.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	756	752	717	695
Resultat efter fin. poster	-663	-311	-202	-229
Soliditet, %	79	86	87	69
Yttre fond	790	818	730	642
Taxeringsvärde	37 600	27 400	29 198	29 198
Bostadsyta, kvm	1 112	1 112	1 112	1 041
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	632	610	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 168	2 550	2 287	6 338
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,55	1,59	1,88
Belåningsgrad, %	21,50	13,20	11,87	31,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 162	-	-	13 162
Upplåtelseavgifter	7 211	-	-	7 211
Fond, yttre underhåll	818	-	-28	790
Balanserat resultat	-2 334	-311	28	-2 618
Årets resultat	-311	311	-663	-663
<b>Eget kapital</b>	<b>18 545</b>	<b>0</b>	<b>-663</b>	<b>17 882</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 618
Årets resultat	<u>-663</u>
Totalt	<b>-3 280</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	113
Att från yttre fond i anspråk ta	-451
Balanseras i ny räkning	<u>-2 942</u>
	<b>-3 280</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		756	752
Rörelseintäkter		3	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>760</b>	<b>756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-993	-681
Övriga externa kostnader	8	-61	-72
Personalkostnader	9	-46	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266	-228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 366</b>	<b>-1 027</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-607</b>	<b>-271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-56	-42
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56</b>	<b>-40</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-663</b>	<b>-311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-663</b>	<b>-311</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	21 558	21 481
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 558</i>	<i>21 481</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>21 558</i></u>	<u><i>21 481</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	7
Övriga fordringar	12	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62	43
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>80</i>	<i>55</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 104	147
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 104</i>	<i>147</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 184</i></u>	<u><i>201</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>22 742</b></u>	<u><b>21 682</b></u>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 373	20 373
Fond för yttre underhåll		790	818
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 163</b>	<b>21 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 618	-2 334
Årets resultat		-663	-311
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 280</b>	<b>-2 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 882</b>	<b>18 545</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 635	2 835
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 635</b>	<b>2 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3	2
Leverantörsskulder		102	156
Skatteskulder		-20	8
Övriga kortfristiga skulder		-4	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	144	136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>224</b>	<b>302</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 742</b>	<b>21 682</b>

## 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 föreningsstämman 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	110	106
Årsavgifter, bostäder	647	647
Övriga intäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>760</b>	<b>756</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	7	21
Fastighetsskötsel	22	66
Städning	29	37
Trädgårdsarbete	0	6
Övrigt	12	6
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>136</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	55	151
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>151</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
byggnation av ny sopsortering	4	0
Installation av energiglas	447	0
Installation av taksäkerhet	0	0
Installation av fiber	0	0
<b>Summa</b>	<b>451</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	14	16
Sophämtning	18	30
Uppvärmning	179	182
Vatten	25	24
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>252</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	40	35
Fastighetsförsäkringar	22	23
Fastighetsskatt	6	53
Kabel-TV	6	6
Självrisker	20	0
Övrigt	23	24
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>142</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	2	2
Kameral förvaltning	27	26
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	14	27
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>72</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	35	35
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56	42
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>42</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	23 545	23 262
Årets inköp	343	284
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 889</b>	<b>23 545</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 065	-1 837
Årets avskrivning	-266	-228
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 331</b>	<b>-2 065</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>21 558</b>	<b>21 481</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 600	10 400
Taxeringsvärde mark	25 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>37 600</b>	<b>27 400</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	5	5
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	3	3
Försäkringspremier	26	22
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Städning	6	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>43</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-02	1,45 %	2 535	2 535
Stadshypotek	2020-01-15	1,45 %	150	150
Stadshypotek	2022-12-01	1,15 %	150	150
Stadshypotek	2020-01-07	1,35 %	800	
Stadshypotek	2022-12-01	1,15 %	1 000	
<b>Summa</b>			<b>4 635</b>	<b>2 835</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	1	2
Förutbetalda avgifter/hyror	64	63
Löner	35	35
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	20	25
Utgiftsräntor	9	1
Vatten	4	0
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>136</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	8 200	8 200
<b>Summa</b>	<b>8 200</b>	<b>8 200</b>

## Underskrifter

Stockholm 18/5-20 - - -

Ort och datum



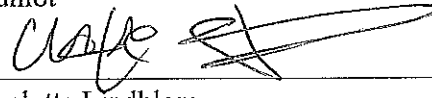
Carl Danielsson  
Ledamot



Caroline Dahle  
Ledmot



Daniel Bergquist  
Ordförande



Charlotte Lindblom  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 30



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 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 revisionssed i Sverige 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 revisionssed 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 överträdelse 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 30 maj 2020

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor