

Årsredovisning 2017

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11 769604-7583

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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
Julia Ivarsson	Styrelseledamot
Johan Tejpar	Styrelseledamot
Vilhelm Horn Af Rantzien	Styrelseledamot
Caroline Dahle	Styrelseledamot
Kristin Nilsson	Suppleant

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 2017-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta ordinarie protokollförda sammanträden och en extrastämma 2017-11-12 för att godkänna de nya stadgarna.

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 stycken. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har skett en överlåtelse och två nya medlemmar beror på försäljningen av de nya bostadsrätterna.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2017 genomfördes omvandlingen av två lokaler till bostadsrätter och dessa har också sålts.

Nya stadgar har godkänts på ordinarie föreningsstämma 2017-05-16 och på extrastämman 2017-11-12.

Föreningen har renoverat muren mellan vår fastighet och fastigheten mittemot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi och nyckeltals stärks väsentligt tack vare försäljningen av de två nyomvandlade bostadsrätter. Lånen har amorterats ned från 6.555.000 till 2.500.000. Skuldsättningen är nere på 11,87% från 31,03 och lån per kvm bostadsyta är nu låga 2.287 tidigare 6.388. Full ekonomisk effekt uppnås under 2018. Räntekostnaderna och fastighetskatten blir lägre och avgiftsintäkterna ökar.

Inga avgiftshöjningar planeras.

Rörelseresultatet är bättre än tidigare år men driftskostnaderna ökade med 60 tkr. Huvudorsaken till detta var renovering av muren och kostnader vi tagit för omvandlingen av lokaler 40 tkr respektive 37 tkr.

Arvode

Styrelsen ska enligt stämmobeslut 2016-05-19 arvoderas med 35.000 tidigare arvode var 50.000 kronor. Styrelsearvodet för 2017 är ej utbetalt.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	717	695	776	834
Resultat efter fin. poster	-202	-229	-120	-615
Soliditet, %	87	69	70	70
Taxeringsvärde	29 198	29 198	23 624	23 624
Bostadsyta, kvm	1 112	1 041	1 041	1 041
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	632	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 287	6 338	6 085	6 119
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,88	2,63	3,62
Belåningsgrad, %	11,87	31,03	29,50	29,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	12 168	-	994	13 162
Upplåtelseavgifter	4 115	-	3 096	7 211
Fond, yttre underhåll	642	-	88	730
Balanserat resultat	-1 729	-229	-88	-2 045
Årets resultat	-229	229	-202	-202
<i>Eget kapital</i>	<i>14 968</i>	<i>0</i>	<i>3 888</i>	<i>18 856</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 045
Årets resultat	<u>-202</u>
Totalt	<u>-2 247</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Balanseras i ny räkning	<u>-2 334</u>
	<u>-2 247</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		717	695
Rörelseintäkter		3	5
Summa rörelseintäkter		720	700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-520	-458
Övriga externa kostnader	8	-67	-75
Personalkostnader	9	-46	-66
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217	-209
Summa rörelsekostnader		-851	-808
Rörelseresultat		-131	-108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73	-122
Summa finansiella poster		-71	-120
Resultat efter finansiella poster		-202	-229
Årets resultat		-202	-229

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 425	21 267
Pågående projekt		0	352
Summa materiella anläggningstillgångar		21 425	21 619
Summa anläggningstillgångar		21 425	21 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	1
Övriga fordringar	12	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	47
Summa kortfristiga fordringar		51	53
Kassa och bank			
Kassa och bank		122	109
Summa kassa och bank		122	109
Summa omsättningstillgångar		173	162
Summa tillgångar		21 598	21 780

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 373	16 283
Fond för yttre underhåll		730	642
Summa bundet eget kapital		21 103	16 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 045	-1 729
Årets resultat		-202	-229
Summa fritt eget kapital		-2 247	-1 957
Summa eget kapital		18 856	14 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 500	6 555
Summa långfristiga skulder		2 500	6 555
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43	43
Leverantörsskulder		51	56
Skatteskulder		12	8
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137	152
Summa kortfristiga skulder		242	257
Summa eget kapital och skulder		21 598	21 780

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	93	93
Årsavgifter, bostäder	625	602
Övriga intäkter	3	5
Summa	720	700

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	7	7
Fastighetsskötsel	1	2
Städning	41	41
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	6	5
Summa	55	56

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	61	75
Summa	61	75

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Omvandla lokaler till bostadsrätter	37	0
Renovering av mur	40	0
Summa	77	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	15	12
Sophämtning	31	30
Uppvärmning	175	181
Vatten	22	22
Summa	244	245

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	27	27
Fastighetsskatt	50	49
Kabel-TV	6	6
Summa	84	82

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	25	24
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	21	36
Summa	67	75

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	11	16
Styrelsearvoden	35	50
Summa	46	66

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73	122
Summa	73	122

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 886	22 886
Årets inköp	376	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 262	22 886
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 619	-1 410
Årets avskrivning	-217	-209
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 837	-1 619
Utgående restvärde enligt plan	21 425	21 267
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 450	11 450
Taxeringsvärde mark	17 748	17 748
Summa	29 198	29 198

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5	5
Summa	5	5

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	21	26
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10
Summa	38	47

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-30	1,64 %	2 543	2 973
Handelsbanken	2017-02-01	1,65 %	0	1 250
Handelsbanken	2017-03-23	1,65 %	0	750
Stadshypotek	2017-02-01	1,65 %	0	1 225
Stadshypotek	2017-03-16	1,65 %	0	100
Stadshypotek	2017-01-23	1,65 %	0	300
Summa			2 543	6 598
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>43</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	62	58
Löner	35	50
Sociala avgifter	11	16
Uppvärmning	27	26
Utgiftsräntor	0	0
Summa	137	152

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 200	8 200
Summa	8 200	8 200

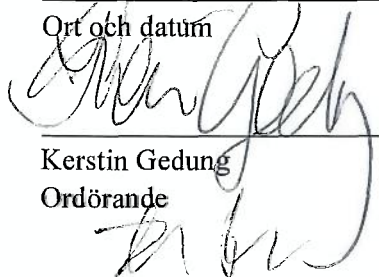
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fiberinstallation har gjorts i januari 2018 och föreningen kommer att stå för månadsavgiften under den treåriga bindningstiden. Taksäkerhet har installerats i januari 2018. Hyreshöjning för föreningens två hyresgäster genomfördes per 1 januari 2018.

Underskrifter

Stockholm, 2018-04-12

Ort och datum



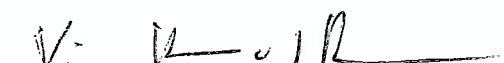
Kerstin Gedung
Ordörande



Carline Dahle
Ledmot

Johan Tejpar
Ledamot





Vilhelm Horn Af Rantzien
Ledamot

Kristin Nilsson
Suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 20



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 2017.

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 2017 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 2017 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 tryggnadssätt.

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 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 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 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 20 april 2018

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor