

Årsredovisning

för

Brf Trädgårdsmästaren 5

716421-6256

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret efter stämman:

Henric Hersvall	Ordförande
Joakim Levin	Sekreterare
Tomas Renger	Kassör
Jonas Westman	Ledamot
Thérèse Wigerström	Ledamot
Charlotte Ekblom	Styrelsesuppleant

Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Britta Meurling	Intern revisor	

Valberedning

Philip Sköld och Ulf Talldal

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

JA SM

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Trädgårdsmästaren 5 med adresserna Döbelnsgatan 77 och Odengatan 45 i Stockholm stad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Som en tilläggsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.
Fastighetens totala yta är 3 478 kvm varav boyta uppgår till 2 846 km och lokalyta 632 kvm.
Fastigheten har 34 lägenheter och fördelas enligt följande:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10 st	17 st	2 st	5 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes fram till 2014-06-30 av Lyran Konsulttjänst. Från 2014-07-01 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Arcada AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Energibevakning AB.

Städning har utförts av Hemmiljö Stockholm AB.

Medlemsinformation

Av föreningens 34 lägenheter upplåts 33 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Vid årets början hade föreningen 50 medlemmar. Under året har 2 lägenheter bytt ägare och 4 medlemmar har därav beviljats utträde och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 50 medlemmar.

Föreningsfrågor

Styrelsen har sedan årsstämman haft 6 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2014-06-10.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 30 000 kr.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Under vintern/våren 2014 förhandlades hyreskontrakten för bostadsrättsföreningens lokaler om, de nya hyresnivåerna trädde i kraft oktober 2014.

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare, vid vilken Arcada AB valdes.

Under hösten påbörjad översyn av fönster i fastigheten.

Undersökning och upphandling av innergårdsrenovering

Diskussion med lokalyresgäst rörande ombildning av verksamhet

Fortsatt diskussion med Aircano AB rörande färdigställande av tidigare ventilationsprojekt

Diverse löpande underhåll och ad-hoc uppdrag

WA Jm

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Renovering av innergård påbörjad varvid upptagande av lån genomfördes.
Omförhandling av existerande låneräntor, vilket ger en kraftig reduktion av räntekostnader.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 226	2 210	2 542	2 635
Resultat e. finansiella poster (tkr)	67	-187	253	456
Årsavgift/kvm brfyta (kr)	369	389	404	425
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 791	2 795	6 416	6 596
Soliditet (%)	85	85	86	85

Bostadsrättsyta uppgår till 2 773 kvm.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 411 979
årets vinst	68 763
	-1 343 216

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	243 600
i ny räkning överföres	-1 586 816
	-1 343 216

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

UA 8/11

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 225 717	2 210 078
Övriga intäkter	2	1 364	5
		2 227 081	2 210 083
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-164 275	-160 838
Reparationer	4	-177 860	-84 745
Planerat underhåll	5	-44 125	-153 568
Taxebundna kostnader	6	-885 050	-885 782
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	7	-125 089	-307 323
Styrelsearvoden	8	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-452 208	-426 721
		-1 888 033	-2 058 403
Rörelseresultat		339 048	151 680
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 193	32 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 479	-370 395
		-270 286	-338 226
Resultat efter finansiella poster		68 762	-186 546
Årets resultat		68 763	-186 545

HA SM

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	53 036 048	52 990 882
Inventarier och verktyg	11	38 949	45 440
Pågående ombyggnation		40 786	365 960
		53 115 783	53 402 282

Summa anläggningstillgångar

53 115 783

53 402 282

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		86 828	91 486
Övriga fordringar		26 455	1 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 670	37 665
		132 953	130 811

Kassa och bank

1 037 234

718 815

Klientmedel

111 904

0

Summa omsättningstillgångar

1 282 091

849 626

SUMMA TILLGÅNGAR

54 397 874

54 251 908

Stu

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 901 841	31 901 841
Uppåtelseavgifter		12 957 490	12 957 490
Fond för yttre underhåll		2 486 279	2 242 679
Balkongfond		119 900	111 500
		47 465 510	47 213 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 411 979	-981 834
Årets resultat		68 763	-186 545
		-1 343 216	-1 168 379
Summa eget kapital		46 122 294	46 045 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 729 576	7 751 000
Övriga skulder		73 382	73 382
Summa långfristiga skulder		7 802 958	7 824 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 712	0
Leverantörsskulder		143 337	65 522
Övriga skulder		137 584	52 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 989	264 324
Summa kortfristiga skulder		472 622	382 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 397 874	54 251 908
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W. sm

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf Trädgårdsmästaren 5 är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 023 059	1 079 796
Hyror lokaler	1 106 084	1 026 940
Hyror bostäder	73 075	70 866
Värme och kommunikation	23 499	32 476
	2 225 717	2 210 078

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelse och pantintäkter	1 332	0
Öresavrundning	32	5
	1 364	5

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel entreprenad	39 641	35 752
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 109	0
Snöröjning	16 940	69 436
Städning	87 837	40 570
Hissbesiktning	0	6 250
Serviceavtal hiss	3 172	0
Service avtal värmeanläggning	4 456	4 500
Förbrukningsinventarier och material	6 119	4 331
	164 274	160 839

Handwritten signature

Not 4 Reparationer

	2014	2013
Hyresrätt	5 091	19 316
Lokaler	2 889	0
Gemensamma utrymmen	21 946	48 803
Tvättstuga	7 669	2 600
VVS	30 231	3 863
Värmeanläggning	2 500	10 163
Hiss	90 793	0
Vattenskada	9 806	0
Trapphus	6 935	0
	177 860	84 745

Not 5 Planerat underhåll

	2014	2013
Byggnad	44 125	0
Stammar	0	30 000
Elinstallationer	0	23 125
Fasad	0	86 250
Tvättstuga	0	14 193
	44 125	153 568

Not 6 Taxebundna kostnader

	2014	2013
Värme	377 609	391 685
El	35 254	39 228
Vatten	51 242	47 227
Sophämtning	56 143	51 512
Grovsopor	16 015	14 768
Försäkring	46 180	43 867
Kommunkation	117 229	116 774
Fastighetsskatt och avgifter	185 378	180 720
	885 050	885 781

H. S. M.

Not 7 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2014	2013
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	59 572	57 032
Ekonomisk förvaltning extra	11 096	0
Revisionsarvode	23 800	23 205
Föreningsavgifter	5 070	4 830
Juridiska kostnader	17 670	30 100
Kostnader för stämma	3 844	0
Övriga förvaltningskostnader	4 037	6 175
Övriga externa tjänster	0	185 981
	125 089	307 323

Not 8 Styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden utan hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

H. S. M.

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 269 974	57 269 974
Inköp	490 884	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 760 858	57 269 974
Ingående avskrivningar	-4 279 093	-3 858 863
Årets avskrivningar	-445 717	-420 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 724 810	-4 279 093
Utgående redovisat värde	53 036 048	52 990 881
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	44 800 000	44 800 000
	81 200 000	81 200 000
Bokfört värde byggnader	34 985 172	34 940 005
Bokfört värde mark	18 050 876	18 050 876
	53 036 048	52 990 881

Not 11 Inventarier och verktyg

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 913	64 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 913	64 913
Ingående avskrivningar	-19 473	-12 982
Årets avskrivningar	-6 491	-6 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 964	-19 473
Utgående redovisat värde	38 949	45 440

SM

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fonder	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 901 841	2 354 179	12 957 490	-981 834	-186 545
Förändring balkongfond		8 400			
Disposition av föregående års resultat:		243 600		-430 145	186 545
Årets resultat					68 763
Belopp vid årets utgång	31 901 841	2 606 179	12 957 490	-1 411 979	68 763

Underhållsfonder består av:
Fond för yttre underhåll 2 486 279 kr
Balkongfond 119 900 kr

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2,43	2015-04-17	1 044 038	1 054 750
Stadshypotek	3,63	2015-03-30	6 696 250	6 696 250
			7 740 288	7 751 000

42 848 kr förfaller till betalning inom 1-4 år. 7 697 440 kr förfaller om 5 år eller senare.


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	171 503	203 746
Värme	0	41 950
El	3 414	3 601
Fastighetsskötsel	4 761	3 116
Sophämtning	1 311	5 001
Räntekostnader	0	6 910
	180 989	264 324

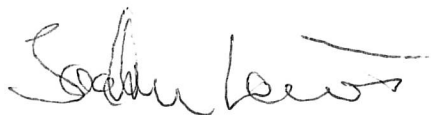
AM

Stockholm 2015-05-05

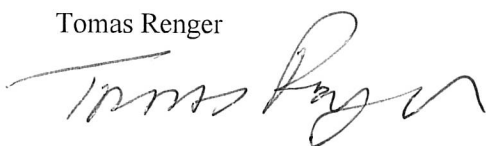
Henric Hersvall



Joakim Levin



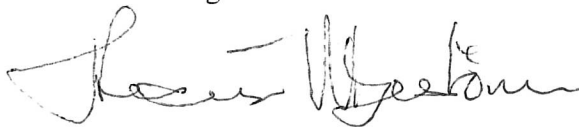
Tomas Renger



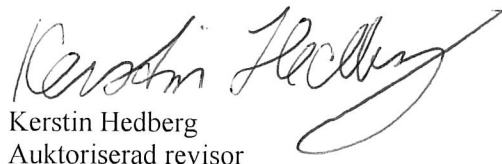
Jonas Westman



Thérèse Wigerström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Britta Meurling
Revisor