

# Årsredovisning

för



## Bostadsrättsföreningen **Trädgårdsmästaren 5**

716421-6256

Räkenskapsåret

2011

TR FW 18 MS

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

### Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Britta Meurling	Ordförande	t o m 25/5-2011
Lina Söderqvist	Kassör	t o m 25/5-2011
Charlotte Runius	Sekreterare	t o m 25/5-2011
Ulf Talldal	Suppleant	t o m 25/5-2011
Mattias Johansson	Ordförande	fr o m 25/5-2011
Fredrik Wahlberg	Kassör	
Joakim Andersson	Sekreterare	fr o m 25/5-2011
Tomas Renger	Ordinarie ledamot	
Charlotte Ekblom	Suppleant	fr o m 25/5-2011
Margareta Barvaeus	Suppleant	fr o m 25/5-2011

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Finnhammars Revisionsbyrå.

Internrevisorer har Mattias Johansson/Britta Meurling varit och Lars Dahlin har varit revisorsuppleant.

2 av ordinarie ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma. Dessa är Tomas Renger och Fredrik Wahlberg. Kvar på ett år är Mattias Johansson och Joakim Andersson.

Styrelsens suppleanter Charlotte Ekblom och Margareta Baraeus är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma, eftersom styrelsens suppleanter valts på ett år i taget.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 32 medlemslägenheter varav 3 har överlåtits under året. 6 har beviljats medlemskap.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: TR, FR, A, OS*

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 11 500 kr .

### **Styrelsen har utfört/låtit utföra följande**

Föreningen har under året genomfört takreovering.

Omfattande energibesparingsåtgärder har gjorts i fastigheten.

Kostnadsbesparingar på flera områden har genomförts , bl a på sophämtning.

Reparationer efter vattenskador etc har slutförts på lägenheter och lokaler.

Styrelsen har inlett arbete med upprättande av föreningens hemsida och nyhetsbrev.

Lokalhyresgäster Prime och Rådtrum är uppsagda för avflyttning per 1/10 -2012

Stadsbud är uppsagda för omförhandling av hyreskontrakt.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lyran Konsulttjänst.

Fastighetsskötseln har skötts av AB Energibevakning.

Städningen i föreningens gemensamma utrymmen har skötts av Maries Puts & Städ.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet enligt fastighetstaxeringen 2010 är 74 400 000 kronor varav 41 000 000 kronor avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 58 000 000 kr och lokaler 16 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

NA SW

TR JW A CW

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Föregående års balanserat resultat	-1 000 831
Årets resultat	455 673
Avsättning till fond för yttre underhåll	-223 200
Balkongfond	94 700
	<hr/>
	-673 658

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att <u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	223 200
att till balkongfonden överföres	94 700
att i ny räkning överföres	-768 358
	<hr/>
	-673 658

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

WA SM

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 635 336	2 619 308
Övriga förvaltningsintäkter	2	0	2
		<b>2 635 336</b>	<b>2 619 310</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städning	3	-146 302	-204 459
Reparationer	4	-142 340	-262 999
Underhåll	4	-32 229	-61 930
Taxebundna kostnader	5	-511 274	-617 177
Övriga driftskostnader	6	-50 691	-65 193
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-94 916	-127 930
Fastighetsskatt		-205 664	-204 864
Personalkostnader	8	-15 113	0
		<b>-1 198 529</b>	<b>-1 544 551</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 436 807</b>	<b>1 074 759</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-407 567	-379 402
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 029 241</b>	<b>695 357</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	12 960	1 169
Räntekostnader		-586 527	-551 192
		<b>-573 567</b>	<b>-550 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>455 674</b>	<b>145 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>455 674</b>	<b>145 334</b>

KA  
BM

TR T/PA dy

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9, 11	35 373 577	35 232 294
Mark		18 050 876	18 050 876
Maskiner och inventarier	12	58 422	0
Pågående arbeten		0	97 602
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 482 875</b>	<b>53 380 772</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 482 875</b>	<b>53 380 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar, skattefordran		67 281	67 395
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	28 706	33 489
		95 987	100 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 306 310</b>	<b>1 373 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 789 185</b>	<b>54 753 959</b>

KA  
SM

TR FN

CS



## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		29 764 595	29 764 595
Upplåtelseavgifter		5 019 736	5 019 736
Fond för yttre underhåll	14	1 775 879	1 552 679
		<b>36 560 210</b>	<b>36 337 010</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongfond		94 700	86 300
Balanserat resultat		-1 000 831	-975 764
Årets resultat		455 673	145 333
Förändring fond för yttre underhåll		-223 200	-170 400
		<b>-673 658</b>	<b>-914 531</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 886 552</b>	<b>35 422 479</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	15	18 292 500	18 692 500
		<b>18 292 500</b>	<b>18 692 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		100 650	170 806
Övriga kortfr. skulder		146 652	142 564
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	362 830	325 609
		<b>610 132</b>	<b>638 979</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 902 632</b>	<b>19 331 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 789 184</b>	<b>54 753 959</b>

Ansvarsförbindelser  
Ställda panter

Inga  
25 000 000

Inga  
25 000 000

HA SKM

TR-TW X CJ

## Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd .

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed

Avskrivningar i procent	2011	2010
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	2,81%	2,81%
Portar	2,50%	2,50%
Fasad	2,50%	2,50%
Trapphus	5,00%	5,00%
Övriga	5,00%	5,00%
Värmeväxlare	7,14%	
Tak	6,67%	
Maskiner och inventarier	10,00%	

Belopp i kr om inget annat anges	2011-12-31	2010-12-31
----------------------------------	------------	------------

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 179 024	1 179 024
Hyror bostäder	66 312	59 346
Hyror lokaler	1 336 532	1 327 536
Värmeintäkter	33 668	33 668
Kabel-TV intäkter	19 800	19 734
	2 635 336	2 619 308

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Öresutjämning	0	2
	0	2

### Not 3 Fastighetsskötsel/ städning

Grovsopor	5 162	4 686
Serviceavtal hiss	11 829	9 129
Fastighetsskötsel	33 610	36 609
Snöröjning	54 289	90 421
Städning	41 412	63 615
	146 302	204 459

*in den*

*TR JUL R 09*



#### Not 4 Reparationer och underhåll

Löpande reparationer		
Lägenheter	42 164	163 057
Lokaler	54 153	771
VA/Sanitet	0	35 375
Hiss	0	0
Tak	8 812	18 799
Gemensamma utrymmen	37 211	44 997
	142 340	262 999
Nedlagda underhållskostnader		
Trapphus/Entréer	0	28 822
Ventilation	0	23 000
Värme	32 229	0
Soprum	0	10 108
	32 229	61 930

#### Not 5 Taxebundna kostnader

Vattenkostnader	37 967	45 043
Fjärrvärmekostnader	363 049	461 979
El- och gaskostnader	44 279	42 803
Sophämtning	65 979	67 352
	511 274	617 177

#### Not 6 Övriga driftkostnader

Försäkringskostnader	44 672	60 090
Kabel-TV	5 341	5 103
Bredband (t värmeväxlaren)	678	0
	50 691	65 193

#### Not 7 Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	6 818	11 858
Förbrukningsmaterial	2 297	1 714
Revisionsarvode	20 230	20 230
Förvaltningsarvode	47 198	41 945
Bankkostnader	1 295	2 479
Konsultarvode	6 000	36 295
Porttelefon	2 202	5 635
IT Internet	493	0
Avgift till organisationer, SBC	4 830	4 830
Övriga förvaltningskostnader	3 553	2 944
	94 916	127 930

WA sm

TR Ju A US

**Not 8 Personalkostnader**

Styrelsearvode	11 500	0
Sociala kostnader	3 613	0
	15 113	0

**Not 9 Avskrivningar**

Byggnad	157 834	157 834
Fastighetsförbättring	8 094	8 093
Trapphus	60 510	60 510
Tvättstuga	0	14 841
Värmeanläggning	5 007	5 007
Värmeväxlare	5 363	0
Tak	31 151	0
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 971	116 971
Övriga renoveringar	11 500	11 500
Tvättmaskin, Torktumlare	6 491	0
	407 567	379 402

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	12 274	1 124
Ränteintäkter, skattekonto	686	45
	12 960	1 169

**Not 11 Byggnader**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 279 165	38 279 165
<b>Årets anskaffning</b>		
Värmeväxlare	75 087	0
Tak	467 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 821 524	38 279 165
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 046 871	-2 667 469
Årets avskrivningar	-401 076	-379 402
	-3 447 947	-3 046 871
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 373 577</b>	<b>35 232 294</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 400 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: TR, TU, A, JS*

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning		
Tvättmaskin o Torktumlare	64 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 913	0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 491	0
	-6 491	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 422</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förvaltningsarvode	14 028	10 642
Snöskottningsavtal	4 165	4 165
Vatten	0	3 660
Porttelefon	630	0
Förutbetald försäkring	9 883	15 022
	28 706	33 489

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 552 679	1 382 279
Årets avsättning	223 200	170 400
	1 775 879	1 552 679

**Not 15 Fastighetslån**

Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
Stadshypotek	3,63%	2015-03-30	6 696 250	6 696 250
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30	4 696 250	4 696 250
Stadshypotek			0	400 000
Stadshypotek	3,11%	2012-06-30	4 900 000	4 900 000
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30	2 000 000	2 000 000
			18 292 500	18 692 500

HA SM

TR Fu A CS

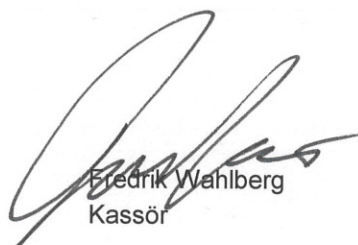
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Fjärrvärme	43 064	63 099
El	3 613	3 846
Fastighetsskötsel	2 797	2 796
Räntekostnader	2 963	2 968
Förutbetalda hyror och avgifter	310 393	252 900
	362 830	325 609

Stockholm 2012 -05 -12



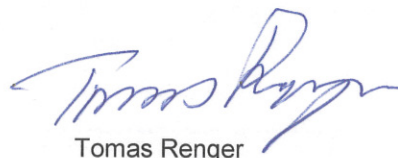
Mattias Johansson  
Ordförande



Fredrik Wahlberg  
Kassör



Joakim Andersson  
Sekreterare



Tomas Renger  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse <sup>resp. granskningsrapport</sup> har lämnats 2012 - 05 - 16.



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Britta Meurling  
Futurvisör