

# Årsredovisning

för



## Bostadsrättsföreningen **Trädgårdsmästaren 5**

716421-6256

**Räkenskapsåret**

**2012**

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

### Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Mattias Johansson	Ordförande	
Fredrik Wahlberg	Kassör	
Joakim Levin	Sekreterare	
Tomas Renger	Ordinarie ledamot	
Charlotte Ekblom	Ordinarie ledamot	fr o m 24/5-2012
Margareta Barvaeus	Suppleant	
Charlotte Ekblom	Suppleant	t o m 24/5-2012
Henric Hersvall	Suppleant	fr o m 24/5-2012

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Finnhammars Revisionsbyrå.  
Internrevisorer har Britta Meurling varit och Lars Dahlin har varit revisorsuppleant.

2 av ordinarie ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.  
Dessa är Joakim Levin och Mattias Johansson.  
Fredrik Wahlberg avgår pga avflytt från föreningen.

Styrelsens suppleanter Margareta Barvaeus och Henric Hersvall är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma, eftersom styrelsens suppleanter valts på ett år i taget.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 32 medlemslägenheter varav 3 har överlåtit under året.  
5 har beviljats medlemskap.

WA

SM

FW

JK

TK

CA

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 30 000 kr .

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

Fibernät har installerats

Sänkta avgifter

Diverse löpande underhåll av fastigheten

Byte av diverse leverantörer för att sänka kostnader

Återtagit lagerlokal för föreningsrum och cykelrum

1 hyreslokal/lägenhet har sålts och föreningen har kunnat lösa lån med intäkter från försäljningen under 2013. Ytterligare hyreslokal/lägenhet är uppsagd och ska säljas under 2013.

Vidareutveckling av hemsidan och mailkontakter inom föreningen

### **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 som sas upp under året och ersattes av Hemmiljö.

### **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 sänkts med 10%

Handwritten notes in blue ink:   
A large bracket on the left side of the text above, with a checkmark and the letter 'M' written next to it.   
The letters 'K', 'TR', and 'FW' are written in a row.   
The letter 'CA' is written below 'TR'.

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Föregående års balanserat resultat	-768 358
Årets resultat	253 323
Avsättning till fond för yttre underhåll	-223 200
	<hr/>
	-738 234

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att <u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	<b>223 200</b>
att i ny räkning överföres	<hr/>
	-738 234
	-738 234

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

*FW* *U2 TR*  
*Ca sm*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 542 176	2 635 336
Övriga förvaltningsintäkter	2	-20	0
		<b>2 542 156</b>	<b>2 635 336</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städning	3	-139 758	-146 302
Reparationer	4	-84 358	-142 340
Underhåll	4	-23 800	-32 229
Taxebundna kostnader	5	-508 425	-511 274
Övriga driftskostnader	6	-129 165	-50 691
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-172 574	-94 916
Fastighetsskatt		-207 680	-205 664
Personalkostnader	8	-39 426	-15 113
		<b>-1 305 185</b>	<b>-1 198 529</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 236 971</b>	<b>1 436 807</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-417 406	-407 567
<b>Rörelseresultat</b>		<b>819 565</b>	<b>1 029 241</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	10 739	12 960
Räntekostnader		-576 981	-586 527
		<b>-566 242</b>	<b>-573 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>253 323</b>	<b>455 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>253 323</b>	<b>455 674</b>

FW  
Ca  
5JK TR  
sm



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<hr/>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9, 11	35 212 830	35 373 577
Mark		18 050 876	18 050 876
Maskiner och inventarier	12	51 931	58 422
Summa anläggningstillgångar		53 315 637	53 482 875
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 315 637</b>	<b>53 482 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<hr/>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar, skattefordran		65 678	67 281
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	37 013	28 706
		102 691	95 987
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 122 228</b>	<b>1 306 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 437 865</b>	<b>54 789 185</b>

FW  
CA  
WA  
JK TR

## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		103 100	94 700
Insatser		29 764 595	29 764 595
Upplåtelseavgifter		5 019 736	5 019 736
Fond för yttre underhåll	14	1 999 079	1 775 879
		<b>36 886 510</b>	<b>36 654 910</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-768 358	-1 000 831
Årets resultat		253 323	455 673
Förändring fond för yttre underhåll		-223 200	-223 200
		<b>73 034 786</b>	<b>72 541 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 921 296</b>	<b>109 196 372</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	15	17 792 500	18 292 500
		<b>17 792 500</b>	<b>18 292 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		199 830	100 650
Övriga kortfr. skulder		122 689	146 652
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	174 571	362 830
		<b>497 089</b>	<b>610 132</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 289 589</b>	<b>18 902 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 210 885</b>	<b>128 099 004</b>

Ansvarsförbindelser  
Ställda panter

Inga  
25 000 000

Inga  
25 000 000

FW

Ca

SM  
CJL  
JK  
TK

## Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år, förutom att balkongfonden under 2012 redovisas under bundet eget kapital.

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	2012	2011
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	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%	7,14%
Tak	6,67%	6,67%
Fibernät	5,00%	0,00%
Maskiner och inventarier	10,00%	10,00%

Belopp i kr om inget annat anges	2012-12-31	2011-12-31
----------------------------------	------------	------------

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 120 056	1 179 024
Hyror bostäder	68 466	66 312
Hyror lokaler	1 303 287	1 336 532
Värmeintäkter	30 730	33 668
Kabel-TV intäkter	19 637	19 800
	2 542 176	2 635 336

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Öresutjämning	-20	0
	-20	0

### Not 3 Fastighetsskötsel/ städning

Grovsopor	5 519	5 162
Serviceavtal hiss	5 596	11 829
Fastighetsskötsel	34 559	33 610
Snöröjning	47 647	54 289
Städning	46 436	41 412
	139 758	146 302

FW  
Ch  
SK TK  
Ch



**Not 4 Reparationer och underhåll**

Löpande reparationer		
Lägenheter	-40 776	42 164
Lokaler	3 823	54 153
Fasad	786	0
Huskropp utvändigt	24 750	0
VA/Sanitet	18 205	0
Tak	16 191	8 812
Portar	3 381	0
Gemensamma utrymmen	57 998	37 211
	84 358	142 340
Nedlagda underhållskostnader		
Dörrar	23 800	0
Värme	0	32 229
Soprum	0	0
	23 800	32 229

**Not 5 Taxebundna kostnader**

Vattenkostnader	47 709	37 967
Fjärrvärmekostnader	384 883	363 049
El- och gaskostnader	28 392	44 279
Sophämtning	47 442	65 979
	508 425	511 274

**Not 6 Övriga driftkostnader**

Försäkringskostnader	41 422	44 672
Ersättn. för men i nyttjanderätt	46 786	0
Kabel-TV	5 469	5 341
Bredband (t värmeväxlaren)	966	678
Fiber	33 022	0
Värmeväxlare avtal	1 500	0
	129 165	50 691

**Not 7 Övriga förvaltnings och rörelsekostnader**

Förbrukningsinventarier	0	6 818
Förbrukningsmaterial	1 636	2 297
Juridiska åtgärder	72 028	0
Revisionsarvode	20 527	20 230
Förvaltningsarvode	57 468	47 198
Bankkostnader	1 210	1 295
Konsultarvode	4 760	6 000
Porttelefon	3 007	2 202
IT Internet	299	493
Avgift till organisationer, Bostadsrätterna	4 830	4 830
Övriga förvaltningskostnader	6 809	3 553
	172 574	94 916

*FW*  
*ca*  
*JK TR*

**Not 8 Personalkostnader**

Styrelsearvode	30 000	11 500
Sociala kostnader	9 426	3 613
	39 426	15 113

**Not 9 Avskrivningar**

Byggnad	157 834	157 834
Fastighetsförbättring	5 425	8 094
Trapphus	60 510	60 510
Värmeanläggning	5 007	5 007
Värmeväxlare	5 363	5 363
Tak	31 151	31 151
Fibernät	12 508	0
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 971	116 971
Övriga renoveringar	11 500	11 500
Tvättmaskin, Torktumlare	6491	6491
	417 406	407 567

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	10 326	12 274
Ränteintäkter, skattekonto	413	686
	10 739	12 960

**Not 11 Byggnader**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 821 524	38 279 165
<b>Årets anskaffning</b>		
Värmeväxlare	0	75 087
Tak	0	467 272
Fibernät	250 168	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 071 692	38 821 524
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 447 947	-3 046 871
Årets avskrivningar	-410 915	-401 076
	-3 858 862	-3 447 947
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 212 830</b>	<b>35 373 577</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 400 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000

*sh*  
*Wesley IR*  
*TW* *Ca*

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	64 913	0
Årets anskaffning		
Tvättmaskin o Torktumlare	0	64 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 913	64 913
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 491	0
Årets avskrivningar	-6 491	-6 491
	-12 982	-6 491
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 931</b>	<b>58 422</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förvaltningsarvode	14 790	14 028
Snöskottningsavtal	5 355	4 165
Vatten	2 651	0
Porttelefon	0	630
Ränta	704	0
Förutbetald försäkring	10 513	9 883
Serviceavtal Värmeväxlare	3 000	0
	37 013	28 706

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 775 879	1 552 679
Årets avsättning	223 200	223 200
	1 999 079	1 775 879

**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	2,88%	2013-01-02	4 400 000	4 900 000
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30	2 000 000	2 000 000
			17 792 500	18 292 500

FW  
G  
SM

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Fjärrvärme	50 148	43 064
El	3 262	3 613
Fastighetsskötsel	2 880	2 797
Räntekostnader	0	2 963
Förutbetalda hyror och avgifter	118 281	310 393
	174 571	362 830

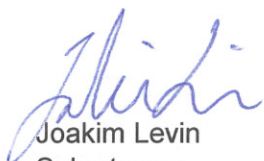
Stockholm 2013 - 05 - 15




Mattias Johansson  
Ordförande



Fredrik Wahlberg  
Kassör



Joakim Levin  
Sekreterare



Tomas Renger  
Ledamot



Charlotte Ekblom  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse resp. ~~granskningsrapport~~ har lämnats 2013 - 05 - 17



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Britta Meurling  
Internrevisor