

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trädgårdsmästaren 5**

716421-6256

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret efter stämman:

Magnus Björkqvist	Ordförande
Joakim Levin	Sekreterare
Tomas Renger	Kassör
Jonas Westman	Ledamot
John Skantze	Ledamot
William Ekblom	Styrelsesuppleant
Ulrik Pegelow	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.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningen äger fastigheten Trädgårdsmästaren 5 med adresserna Döbelngatan 77 och Odengatan 42 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 ock lokalyta 632 kvm. Fastigheten har 34 lägenheter och fördelas enligt följande:

<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>5 rok</b>
10 st	17 st	2 st	5 st

### **Fastighetsförvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under 2015 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 3 medlemmar har därav beviljats utträde och 3 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 50 medlemmar.

### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har sedan årsstämman haft 8 protokollförda sammanträden. Årsstämman för 2014 hölls 2015-05-27.

Arvoden till styrelsen utbetalas med 30 000 kr.

### **Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret**

Gårdsreovering genomförd och besiktigad. På grund av nödvändig förstärkning av bjälklaget ökade kostnaden.

OVK genomförd och godkänd vilket har rapporterats till Stadsbyggnadskontoret.

Renovering av cykelrum genomförd.

Översyn av offerter gällande reovering av fönster.

Diverse löpande underhåll och ad-hoc uppdrag.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 535	2 226	2 210	2 542
Resultat e. finansiella poster (tkr)	456	69	-187	253
Årsavgift/kvm brfyta (kr)	370	369	389	404
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 284	2 791	2 795	6 416
Soliditet (%)	79	85	85	86

Bostadsrättsyta uppgår till 2 773 kvm.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 586 817
årets vinst	456 406
	<b>-1 130 411</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	243 600
i ny räkning överföres	-1 374 011
	<b>-1 130 411</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 534 862	2 225 717
Övriga intäkter	2	27 510	1 364
		<b>2 562 372</b>	<b>2 227 082</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-295 682	-164 275
Reparationer	4	-118 969	-177 860
Planerat underhåll	5	0	-44 125
Taxebundna kostnader	6	-861 911	-885 050
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	7	-112 941	-125 089
Styrelsearvoden	8	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-513 191	-452 208
		<b>-1 942 120</b>	<b>-1 888 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 252</b>	<b>339 048</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 383	1 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 228	-271 479
		<b>-163 845</b>	<b>-270 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>456 406</b>	<b>68 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>456 406</b>	<b>68 763</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	56 920 220	53 036 048
Inventarier och verktyg	11	32 458	38 949
Pågående ombyggnation		18 440	40 786
		<b>56 971 118</b>	<b>53 115 783</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 971 118</b>	<b>53 115 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		85 944	86 828
Övriga fordringar		101 933	26 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 159	19 670
		<b>208 036</b>	<b>132 953</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 696 509	1 037 234
<i>Klientmedel</i>		258 195	111 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 162 740</b>	<b>1 282 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 133 858</b>	<b>54 397 874</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 901 841	31 901 841
Uppåtelseavgifter		12 957 490	12 957 490
Fond för yttre underhåll		2 729 879	2 486 279
Balkongfond		128 300	119 900
		<b>47 717 510</b>	<b>47 465 510</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 586 817	-1 411 979
Årets resultat		456 406	68 763
		<b>-1 130 411</b>	<b>-1 343 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 587 099</b>	<b>46 122 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 801 677	7 729 576
Övriga skulder		73 382	73 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 875 059</b>	<b>7 802 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	77 676	10 712
Förskottsinsbetalningar		100	0
Leverantörsskulder		237 694	143 337
Övriga skulder		128 562	137 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	227 668	180 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>671 700</b>	<b>472 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 133 858</b>	<b>54 397 874</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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 föreningen 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 (äka 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 027 636	1 023 059
Hyror lokaler	1 343 232	1 106 084
Hyror bostäder	74 494	73 075
Värme och kommunikation	89 500	23 499
	<b>2 534 862</b>	<b>2 225 717</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelse och pantintäkter	5 332	1 332
Öresavrundning	78	32
Försäkringsersättning	22 000	0
Fakturerade kostnader	100	0
	<b>27 510</b>	<b>1 364</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	37 314	39 641
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 145	6 109
Snöröjning	21 425	16 940
Städning	45 332	87 837
Hissbesiktning	8 802	0
Serviceavtal hiss	6 161	3 172
Service avtal värmeanläggning	4 369	4 456
Förbrukningsinventarier och material	16 042	6 119
OVK	137 915	0
Klottersanering	800	0
Gård	5 950	0
Avtal elmätning	2 427	0
	<b>295 682</b>	<b>164 274</b>

#### Not 4 Reparationer

	2015	2014
Hyresrätt	0	5 091
Lokaler	0	2 889
Gemensamma utrymmen	2 078	21 946
Tvättstuga	1 469	7 669
VVS	0	30 231
Värmeanläggning	0	2 500
Hiss	51 164	90 793
Vattenskada	9 352	9 806
Trapphus	0	6 935
Ventilation	17 960	0
Lås	5 803	0
Elinstallationer	7 742	0
Skadegörelse	1 201	0
Självrisk	22 200	0
	<b>118 969</b>	<b>177 860</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2015	2014
Byggnad	0	44 125
	<b>0</b>	<b>44 125</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader

	2015	2014
Värme	365 904	377 609
El	33 932	35 254
Vatten	38 841	51 242
Sophämtning	58 423	56 143
Grovsopor	15 657	16 015
Försäkring	48 216	46 180
Kommunkation	114 676	117 229
Fastighetsskatt och avgifter	186 262	185 378
	<b>861 911</b>	<b>885 050</b>

**Not 7 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	51 988	59 572
Ekonomisk förvaltning extra	8 529	11 096
Revisionsarvode	24 270	23 800
Föreningsavgifter	5 070	5 070
Juridiska kostnader	16 800	17 670
Kostnader för stämma	2 688	3 844
Övriga förvaltningskostnader	3 596	4 037
	<b>112 941</b>	<b>125 089</b>

**Not 8 Styrelsearvoden**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	<b>39 426</b>	<b>39 426</b>

**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 %

### Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 760 858	57 269 974
Inköp	4 390 872	490 884
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 151 730</b>	<b>57 760 858</b>
Ingående avskrivningar	-4 724 810	-4 279 093
Årets avskrivningar	-506 700	-445 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 231 510</b>	<b>-4 724 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 920 220</b>	<b>53 036 048</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	44 800 000	44 800 000
	<b>81 200 000</b>	<b>81 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	38 869 344	34 985 172
Bokfört värde mark	18 050 876	18 050 876
	<b>56 920 220</b>	<b>53 036 048</b>

### Not 11 Inventarier och verktyg

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 913	64 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 913</b>	<b>64 913</b>
Ingående avskrivningar	-25 964	-19 473
Årets avskrivningar	-6 491	-6 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 455</b>	<b>-25 964</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 458</b>	<b>38 949</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fonder</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	31 901 841	2 606 179	12 957 490	-1 411 979	68 763
Avsättning balkongfond		8 400			
Disposition av föregående års resultat:		243 600		-174 837	-68 763
Årets resultat					456 406
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 901 841</b>	<b>2 858 179</b>	<b>12 957 490</b>	<b>-1 586 816</b>	<b>456 406</b>

Underhållsfonder består av:

Fond för yttre underhåll 2 729 879 kr

Balkongfond 128 300 kr

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Stadshypotek	0,95	rörlig	1 033 326	1 044 038
Stadshypotek	1,40	2020-03-30	6 646 027	6 696 250
Stadshypotek	0,428	rörlig	3 200 000	0
Stadshypotek	1,01	2018-06-01	1 000 000	0
			<b>11 879 353</b>	<b>7 740 288</b>

388 380 kr förfaller till betalning inom 1-5 år. 11 490 973 kr förfaller senare än 5 år.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förbetalda avgifter kvartal 1	177 380	171 503
Värme	39 526	0
El	3 282	3 414
Fastighetsskötsel	4 578	4 761
Sophämtning	1 305	1 311
Räntekostnader	1 597	0
	<b>227 668</b>	<b>180 989</b>

Stockholm 2016-05-

Tomas Renger

Jonas Westman

John Skantze

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor

Britta Meurling  
Revisor