

# Årsredovisning

för



Bostadsrättsföreningen

# Trädgårdsmästaren 5

716421-6256

Räkenskapsåret

2008



Brf Trädgårdsmästaren 5  
716421-6256

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

## Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Sanny Åslund	Ordförande
Lina Söderqvist	Kassör
Charlotte Runius	Sekreterare
Britta Meurling	Ledamot
Robert Almqvist	Ledamot
Boel Granath	Suppleant
Marie Json Ödén	Suppleant
Ulf Talldal	Suppleant

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB  
Internrevisor har varit Mattias Johansson.

Samtliga i styrelsen är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma, eftersom styrelsens ledamöter endast valts på ett år i taget. Dock kvarstår vissa för omval.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2008.

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

Fastigheten består av 32 medlemslägenheter varav 4 har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler. Avtalet med Odens Mattor har skrivits om till en högre nivå än tidigare.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året flyttats från Rådtrum till Lyran Konsulttjänst.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RA", "R", "H", and "SM".

Under året har ett byte även skett avseende fastighetsskötsel, där AB Energibevakning ersatt den tidigare fastighetsskötaren Kalles Miljövård AB. Kalles Miljövård AB behåller dock städuppdraget hos föreningen.

### Fastigheten

Under 2008 har inga större underhållsarbeten utförts. Dock har, beroende på vattenläckage på gården, "betongkuberna" för växter tagits bort från gården och ytskiktet lagats.

Vidare gjordes, i samband med hyreshöjningen gällande Odens Mattors lokaler, en upprustning av den nedre lokalen där föreningens kostnad var 45.000 kr

Den OVK-besiktning som ska genomföras vart 6:e år gjordes i början av 2009. Energideklaration och hissbesiktningar har också genomförts under året.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2009.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 800 000 kronor varav 31 400 000 kronor avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 42 800 000 kronor samt lokaler 14 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen föreslår att årsavgifterna behålls på nuvarande nivå, då det inte finns skäl att ändra dem. (se budget)

### Resultatdisposition

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Föregående års balanserat resultat	-1 190 935
Årets resultat	179 188
Avsättning till fond för yttre underhåll	-170 400
Balkongfond	69 500
	<hr/>
	-1 112 647

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att	<u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	170 400
att	till balkongfonden överföres	69 500
att	i ny räkning överföres	-1 182 147
		<hr/>
		-1 112 647

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

NA  
RA  
AS



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 517 338	2 455 276
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 008	2 400
		<b>2 519 346</b>	<b>2 457 676</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städning	3	-104 342	-99 360
Reparationer och underhåll	4	-109 555	-136 352
Taxebundna kostnader	5	-558 600	-545 504
Övriga driftskostnader	6	-60 021	-62 572
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-102 948	-175 996
Fastighetsskatt		-178 400	-272 797
		<b>-1 113 866</b>	<b>-1 292 581</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 405 480</b>	<b>1 165 095</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8	-379 298	-379 197
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 026 182</b>	<b>785 898</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	53 810	37 335
Räntekostnader		-885 824	-787 462
		<b>-832 014</b>	<b>-750 127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 168</b>	<b>35 771</b>
Statlig skatt		-14 980	-10 023
<b>Årets resultat</b>		<b>179 188</b>	<b>25 748</b>

KA  
RAR  
HES

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<hr/>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8, 10	35 991 083	36 370 381
Mark		18 050 876	18 050 876
Summa anläggningstillgångar		54 041 959	54 421 257
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 041 959</b>	<b>54 421 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<hr/>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 666	6 101
Övriga kortfristiga fordringar		13 883	12 250
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	29 105	13 142
		51 654	31 493
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 778 551</b>	<b>1 547 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 820 510</b>	<b>55 969 061</b>

RA R  
hcs



## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<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	12	1 211 879	1 041 479
		<b>35 996 210</b>	<b>35 825 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongfond		69 500	61 100
Balanserat resultat		-1 190 935	-1 046 283
Årets resultat		179 188	25 748
Förändring fond för yttre underhåll		-170 400	-170 400
		<b>-1 112 647</b>	<b>-1 129 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 883 563</b>	<b>34 695 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	13	20 292 500	20 792 500
		<b>20 292 500</b>	<b>20 792 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		225 088	168 474
Skatteskulder		27 057	19 220
Övriga kortfr. skulder		88 399	55 940
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	303 903	236 952
		<b>644 447</b>	<b>480 586</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 936 947</b>	<b>21 273 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 820 510</b>	<b>55 969 061</b>

Ansvarförbindelser  
Ställda panter

Inga  
25 000 000

Inga  
25 000 000

*Handwritten signatures and initials:*  
RAH R  
H W

## 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

	2008	2007
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%

### Belopp i kr om inget annat anges

	2008-12-31	2007-12-31
--	------------	------------

#### Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

Årsavgifter, bostäder	1 179 024	1 184 360
Hyror bostäder	61 656	61 656
Hyror lokaler	1 223 190	1 161 469
Värmeintäkter	33 668	28 189
Kabel-TV intäkter	19 800	19 602
	2 517 338	2 455 276

#### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	1 800	2 400
Förseningsavgifter, öresutjämning	208	0
	2 008	2 400

#### Not 3 Fastighetsskötsel och städning

Snöröjning	0	656
Grovsopor	4 852	2 057
Serviceavtal hiss	10 485	8 562
Städning extra	1 352	4 539
Fastighetsskötsel entreprenad	42 188	41 893

OK  
AA  
SM  
Sj LS



Städning entreprenad	40 366	38 028
Förbrukningsmaterial	5 098	3 625
	104 342	99 360

**Not 4 Reparationer och underhåll**

Hyreslägenhet	0	1 650
Lokal	2 532	3 723
Fasad	0	1 582
Trapphus	1 361	0
Gården	30 481	19 810
VVS, elinstallationer	2 817	5 922
Tvättstuga	0	1 956
Hiss	27 113	12 134
Vattenskada	0	68 826
Portar	0	1 944
Konsult	0	10 827
Lås	5 889	1 055
Fastighetsunderhåll	39 363	6 923
	109 555	136 352

**Not 5 Taxebundna kostnader**

Vattenkostnader	43 314	49 520
Fjärrvärmekostnader	404 121	400 683
El- och gaskostnader	56 016	53 431
Sophämtning	55 150	41 870
	558 600	545 504

**Not 6 Övriga driftskostnader**

Försäkringskostnader	55 481	51 887
Kabel-TV	4 540	10 685
	60 021	62 572

**Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Styrelseomkostnader	1 825	3 400
Revisionsarvode	24 750	21 628
Förvaltningsarvode	49 281	43 679
Bankkostnader	2 125	1 893
Konsultarvode	14 250	89 189
Administration	2 613	5 777
Mötes och Trivselkostnader	824	954
Telefon	2 121	2 209
Avgift till organisationer	4 510	4 510
Korttidsinventarier	649	2 757
	102 948	175 996

**Not 8 Avskrivningar**

Byggnad	157 833	157 834
Fastighetsförbättring	8 092	8 093
Trapphus	60 411	60 309
Tvättstuga	14 844	14 844

OR  
R  
H  
W



Värmeanläggning	5 000	5 000
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 972	116 971
Övriga renoveringar	11 500	11 500
	379 298	379 197

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	53 509	36 287
Ränteintäkter, skattekonto	301	1 048
	53 810	37 335

**Not 10 Byggnad**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 279 165	38 086 827
Inköp	0	192 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 279 165	38 279 165

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 908 784	-1 529 587
Årets avskrivningar	-379 298	-379 197
	-2 288 082	-1 908 784

**Utgående redovisat värde 35 991 083 36 370 381**

Taxeringsvärde byggnader	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark	31 400 000	31 400 000

**Not 11 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter**

Förvaltningsarvode	11 179	0
Vatten	3 813	0
Förutbetald försäkring	14 113	13 142
	29 105	13 142

**Not 12 Fond yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 041 479	871 079
Årets avsättning	170 400	170 400
	1 211 879	1 041 479

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

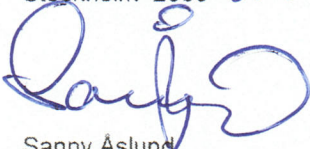
Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
Stadshypotek	3,78%	2010-03-30	11 392 500	11 392 500
Stadshypotek	3,29%	2009-03-23	1 500 000	0
Stadshypotek	3,29%	2009-03-23	5 400 000	7 400 000
Stadshypotek	4,98%	2010-03-30	2 000 000	2 000 000
			20 292 500	20 792 500

EA  
R  
S  
S  
S  
S

**Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter**

Upplupen fjärrvärme	51 307	0
Upplupen el	5 000	0
Upplupen fastighetsskötsel	2 824	0
Upplupen kostnad grovsopor	411	0
Upplupna räntekostnader	4 415	0
Förutbetalda hyror och avgifter	239 946	236 952
	303 903	236 952

Stockholm 2009 -04-21



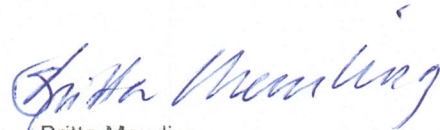
Sanny Åslund  
Ordförande



Lina Söderqvist  
Kassör



Charlotte Runius  
Sekreterare



Britta Meurling  
Ledamot

ALMSTRÖM  
Robert ~~Almqvist~~  
Ledamot



**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009 - 05 - 12.



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



~~Philip Sköld~~  
Mattias Johansson



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 5  
Org.nr. 716421-6256**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 5 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2008.

Stockholm den 12 maj 2009



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson