

Årsredovisning

för



Bostadsrättsföreningen

Trädgårdsmästaren 5

716421-6256

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Sanny Åslund	Ordförande	t o m 3/6 - 2009
Lina Söderqvist	Kassör	
Charlotte Runius	Sekreterare	
Britta Meurling	Ledamot	t o m 3/6 - 2009
	Ordförande	fr o m 4/6 - 2009
Robert Almqvist <i>ström</i>	Ledamot	t o m 3/6 - 2009
	Suppleant	fr o m 4/6 - 2009
Michael Olsson	Ordinarie ledamot	fr o m 25/5 - 2009
Boel Granath	Suppleant	t o m 31/8 - 2009
Marie Jön Ödén	Suppleant	
Ulf Talldal	Suppleant	

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Finnhammars Revisionsbyrå,
internrevisor har Mattias Johansson varit och Joakim Andersson har varit revisorsuppleant.

Samtliga suppleanter i styrelsen är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma,
eftersom styrelsens suppleanter valts på ett år i taget. Ordinarie ledamöter valdes på 2 år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11
protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 32 medlemslägenheter varav 7 har överlåtits under året.

7 har beviljats medlemskap.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler. Fr o m den 1/9 - 2009 fick
föreningen en ny lokalhyresgäst, Fabrique Bakery som efterträdde Business Bags Design.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lyran Konsulttjänst.

Fastighetsskötseln har skötts av AB Energiavvakning.

Städningen i föreningens gemensamma utrymmen har skötts av Calles Miljövård AB.

*As
CS*

*Jon
R M*

Fastigheten

I januari utfördes OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning i samtliga lägenheter och lokaler.

Den 9 februari genomfördes energideklarationen.

Vägg i barnvagnsrummet skadad då Oden Mattor utförde renovering i lokalen. Oden Mattor åtgärdade skadan.

Under sommaren uppstod ett vattenläckage hos Boutique Z på Odengatan. Läckan lagades, vilket gjorde att verksamheten kunde fortlöpa. Rör och golv byttes ut.

I slutet av sommaren uppstod en mindre brand i en lägenhet på Döbelnsgatan. Ingen person kom till skada. Dock fick lägenheten och del av trappan saneras och renoveras, vilket bekostades av bostadsrättsinnehavaren.

I maj gjordes en rensning i cykelrummet. I september städades pannrummet.

Offerter har tagits in från företag för hjälp med underhållsplan. Styrelsen beslöt att anlita SBC. Upphandling av el-avtal. Fortum blev vår leverantör.

Vattenskada i trapphus på Odengatan åtgärdat.

Skada på fasaden Döbelnsgatan kommer att åtgärdas under vår- sommar 2010.

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	-1 182 147
Årets resultat	376 784
Avsättning till fond för yttre underhåll	-170 400
Balkongfond	77 900
	<hr/>
	-897 863

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att <u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	170 400
att till balkongfonden överföres	77 900
att i ny räkning överföres	-975 763
	<hr/>
	-897 863

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

Handwritten signature

Handwritten signatures

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 628 372	2 517 338
Övriga förvaltningsintäkter	2	9	2 008
		2 628 381	2 519 346
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel/städning	3	-116 558	-104 342
Reparationer	4	-140 650	-109 555
Underhåll	4	-15 351	0
Taxebundna kostnader	5	-583 492	-558 600
Övriga driftskostnader	6	-63 637	-60 021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-100 632	-102 948
Fastighetsskatt		-180 704	-178 400
		-1 201 025	-1 113 866
Rörelseresultat före avskrivningar		1 427 356	1 405 480
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-379 388	-379 298
Rörelseresultat		1 047 968	1 026 182
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 071	53 810
Räntekostnader		-673 408	-885 824
		-670 337	-832 014
Resultat efter finansiella poster		377 631	194 168
Statlig skatt		-847	-14 980
Årets resultat		376 784	179 188

KS CS

ASM
OR Ue

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<hr/>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8, 10	35 611 696	35 991 083
Mark		18 050 876	18 050 876
Summa anläggningstillgångar		53 662 572	54 041 959
Summa anläggningstillgångar		53 662 572	54 041 959
Omsättningstillgångar			
<hr/>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 666
Övriga kortfristiga fordringar, skattefordran		90 661	13 883
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	26 510	29 105
		117 171	51 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 156 658	1 726 897
Summa omsättningstillgångar		1 273 829	1 778 551
SUMMA TILLGÅNGAR		54 936 400	55 820 510

W. S. M.

W. S. M.
OR No.

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 764 595	29 764 595
Upplåtelseavgifter		5 019 736	5 019 736
Fond för yttre underhåll	12	1 382 279	1 211 879
		36 166 610	35 996 210
Fritt eget kapital			
Balkongfond		77 900	69 500
Balanserat resultat		-1 182 147	-1 190 935
Årets resultat		376 784	179 188
Förändring fond för yttre underhåll		-170 400	-170 400
		-897 864	-1 112 647
Summa eget kapital		35 268 746	34 883 563
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	13	19 192 500	20 292 500
		19 192 500	20 292 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 515	225 088
Skatteskulder		0	27 057
Övriga kortfr. skulder		129 804	88 399
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	268 835	303 903
		475 154	644 447
Summa skulder		19 667 654	20 936 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 936 400	55 820 510
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		25 000 000	25 000 000

LS JM
CR. M.

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

	2009	2008
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

	2009-12-31	2008-12-31
--	------------	------------

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

Årsavgifter, bostäder	1 179 308	1 179 024
Hyror bostäder	63 816	61 656
Hyror lokaler	1 331 780	1 223 190
Värmeintäkter	33 668	33 668
Kabel-TV intäkter	19 800	19 800
	2 628 372	2 517 338

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	0	1 800
Förseningsavgifter, öresutjämning	9	208
	9	2 008

Not 3 Fastighetsskötsel och städning

Grovsopor	6 036	4 852
Serviceavtal hiss	8 941	10 485
Fastighetsskötsel	33 540	42 188
Städning	49 767	41 718
Obligatorisk ventilationskontroll	15 708	0

Handwritten notes:
Här
M. SM
LSCR

Förbrukningsmaterial

2 565
116 558

5 098
104 342

no cy

CR an
LIS no.

Not 4 Reparationer och underhåll

Löpande reparationer		
Lägenheter	22 441	0
Lokaler	37 407	2 532
Fasad	8 092	0
Gård	0	30 481
Hiss	10 719	27 113
Gemensamma utrymmen	61 992	49 430
	140 650	109 555
Nedlagda underhållskostnader		
Energideklaration	15 351	0
	15 351	0

Not 5 Taxebundna kostnader

Vattenkostnader	42 278	43 314
Fjärrvärmekostnader	429 144	404 121
El- och gaskostnader	51 948	56 016
Sophämtning	60 122	55 150
	583 492	558 600

Not 6 Övriga driftskostnader

Försäkringskostnader	59 186	55 481
Kabel-TV	4 452	4 540
	63 637	60 021

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Korttidsinventarier	523	649
Juridiska åtgärder	12 755	0
Revisionsarvode	22 075	24 750
Förvaltningsarvode	45 679	49 281
Bankkostnader	3 485	2 125
Konsultarvode	0	14 250
Porttelefon	2 190	2 121
Avgift till organisationer, SBC	4 510	4 510
Övriga förvaltningskostnader	9 416	5 262
	100 632	102 948

Not 8 Avskrivningar

Byggnad	157 834	157 833
Fastighetsförbättring	8 093	8 092
Trapphus	60 510	60 411
Tvättstuga	14 844	14 844
Värmeanläggning	4 990	5 000
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 971	116 972
Övriga renoveringar	11 500	11 500
	379 388	379 298

16 cas
No. SM
LSCR

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	3 239	53 509
Ränteintäkter, skattekonto	-168	301
	3 071	53 810

Not 10 Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 279 165	38 279 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 279 165	38 279 165
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 288 082	-1 908 784
Årets avskrivningar	-379 388	-379 298
	-2 667 470	-2 288 082
Utgående redovisat värde	35 611 696	35 991 083
Taxeringsvärde byggnader		
	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark		
	31 400 000	31 400 000

Not 11 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förvaltningsarvode	10 486	11 179
Vatten	0	3 813
Bank årsavgift	1 000	0
Förutbetald försäkring	15 024	14 113
	26 510	29 105

Not 12 Fond yttre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 211 879	1 041 479
Årets avsättning	170 400	170 400
	1 382 279	1 211 879

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
Stadshypotek	3,78%	2010-03-30	11 392 500	11 392 500
Stadshypotek	1,39%	Rörl 3 mån	900 000	1 500 000
Stadshypotek	1,39%	Rörl 3 mån	4 900 000	5 400 000
Stadshypotek	4,98%	2010-03-30	2 000 000	2 000 000
			19 192 500	20 292 500

MS

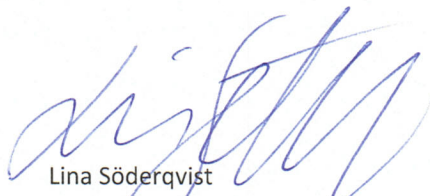
Me. OR
SM


Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

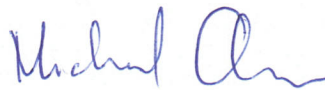
Fjärrvärme	60 000	51 307
El	5 000	5 000
Fastighetsskötsel	2 800	2 824
Grovsopor	411	411
Vatten	3500	0
Räntekostnader	1 567	4 415
Förutbetalda hyror och avgifter	195 557	239 946
	268 835	303 903

Stockholm 2010 - 05 - 14


Britta Meurling
Ordförande


Lina Söderqvist
Kassör


Charlotte Runius
Sekreterare

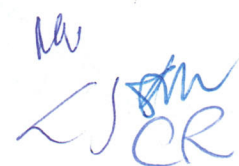

Michael Olsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010 - 05 - 19 .


Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor


Mattias Johansson


CR

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 2009. 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.

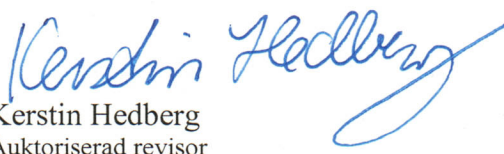
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2009.

Stockholm den 19 maj 2010


Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor


Mattias Johansson