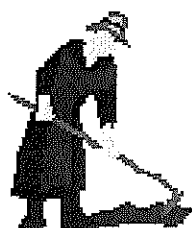


# Årsredovisning

för



Bostadsrättsföreningen

**Trädgårdsmästaren 5**

716421-6256

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013  
(Denna årsredovisning ersätter tidigare avlämnad 2014-06-02)

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

### Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Henric Hersvall	Ordförande	fr o m 22/5-2013
Joakim Levin	Sekreterare	
Tomas Renger	Kassör	
Charlotte Ekblom	Ordinarie ledamot	
Therese Wigerström Björkqvist	Ordinarie ledamot,	fr o m 22/5-2013
Margareta Barvaeus	Suppleant	t o m 22/5-2013
Henric Hersvall	Suppleant	t o m 22/5-2013
Alexander Ristfeldt	Suppleant	fr o m 22/5-2013 t o m 15/12-2013
Ulrik Pegelow	Suppleant	fr o m 22/5-2013

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Finnhammars Revisionsbyrå.  
Internrevisor har Britta Meurling varit.

3 av ordinarie ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.  
Dessa är Joakim Levin, Charlotte Ekblom och Tomas Renger.  
Joakim Levin och Tomas Renger avser att ställa upp för omval.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013.

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

Fastigheten består av 33 medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året.  
12 personer har beviljats medlemskap.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 6 lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 30 000 kr .

HA  
SM

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

Justering av lokalhyror till marknadsmässig nivå, uppåt

1 hyreslokal/lägenhet har upplåtits till bostadsrätt, och föreningen har kunnat lösa lån med intäkterna från försäljningen.

Byte av diverse leverantörer för att sänka kostnader

Hyressänkning 10% (juli 2013)

Byte av ventilationsfläktar på taket

Pågående översyn/justering av ventilation i lägenheter

Justering och byte av termostater i lägenheter

Åtgärdat en fasadskada Odengatan

Stamspolat fastigheten

Översyn med åtgärdsplan fönster och balkonger

Automatisk dörröppnare i cykelrummet

Service av tvättstugans maskiner

Vidareutveckling av hemsidan och mailkontakter inom föreningen

Diverse löpande underhåll av fastigheten

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lyran Konsulttjänst.

Fastighetsskötseln har skötts av AB Energibevakning.

Städningen i föreningens gemensamma utrymmen har skötts av Hemmiljö.

*Handwritten signature in blue ink.*

## Ekonomi

Taxeringsvärdet enligt fastighetstaxeringen 2013 är 81 200 000 kronor varav 44 800 000 kronor avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 67 000 000 kr och lokaler 14 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Årsavgifterna har under året sänkts med 10%

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Föregående års balanserat resultat	-738 235
Årets resultat	-186 545
Avsättning till fond för yttre underhåll	-243 600
	<hr/>
	-1 168 380

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att <u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	<b>243 600</b>
att i ny räkning överföres	<hr/>
	-1 168 380
	-1 168 380

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

*AS*  
*JMC*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 210 078	2 542 176
Övriga förvaltningsintäkter	2	5	-20
		<b>2 210 083</b>	<b>2 542 156</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städning	3	-166 775	-139 758
Reparationer	4	-84 744	-84 358
Underhåll	4	-153 568	-23 800
Taxebundna kostnader	5	-529 653	-508 425
Övriga driftskostnader	6	-165 141	-129 165
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-311 654	-172 574
Fastighetsavgift/-skatt		-180 720	-207 680
Personalkostnader	8	-39 426	-39 426
		<b>-1 631 681</b>	<b>-1 305 185</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>578 402</b>	<b>1 236 971</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-426 721	-417 406
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 681</b>	<b>819 565</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	32 169	10 739
Räntekostnader		-370 395	-576 981
		<b>-338 226</b>	<b>-566 242</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 545</b>	<b>253 323</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 545</b>	<b>253 323</b>

*Handwritten signature*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<hr/>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9, 11	34 940 005	35 212 830
Mark		18 050 876	18 050 876
Maskiner och inventarier	12	45 440	51 931
Pågående ombyggnation		365 960	0
Summa anläggningstillgångar		53 402 281	53 315 637
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 402 281</b>	<b>53 315 637</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<hr/>			
Kortfristiga fordringar		1 660	1 152
Skattefordran		91 486	64 526
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	37 665	37 013
		130 811	102 691
<hr/>			
Kassa och bank			
Kassa och bank		718 815	1 019 537
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>849 626</b>	<b>1 122 228</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 251 907</b>	<b>54 437 865</b>

*Handwritten initials/signature*

## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		111 500	103 100
Insatser		31 901 841	29 764 595
Upplåtelseavgifter		12 957 490	5 019 736
Fond för yttre underhåll	14	2 242 679	1 999 079
		<b>47 213 510</b>	<b>36 886 510</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-738 235	-768 358
Årets resultat		-186 545	253 323
Förändring fond för yttre underhåll		-243 600	-223 200
		<b>-1 168 380</b>	<b>-738 234</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 045 130</b>	<b>36 148 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	15	7 751 000	17 792 500
		<b>7 751 000</b>	<b>17 792 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		65 522	199 830
Övriga kortfr. skulder		125 931	122 689
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	264 324	174 571
		<b>455 777</b>	<b>497 089</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 206 777</b>	<b>18 289 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 251 907</b>	<b>54 437 865</b>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		25 000 000	25 000 000

*U.S.*

## 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	2013	2012
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar		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%	5,00%
Soprum	10,00%	
Maskiner och inventarier	10,00%	10,00%

Belopp i kr om inget annat anges	2013-12-31	2012-12-31
----------------------------------	------------	------------

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 079 796	1 120 056
Hyror bostäder	70 866	68 466
Hyror lokaler	1 026 940	1 303 287
Värmeintäkter	21 916	30 730
Kabel-TV intäkter	10 560	19 637
	2 210 078	2 542 176

*Handwritten signature*



**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

Öresutjämning	5	-20
	5	-20

**Not 3 Fastighetsskötsel/ städning**

Grovsopor	14 768	5 519
Serviceavtal hiss	6 250	5 596
Fastighetsskötsel	35 752	34 559
Snöröjning	69 436	47 647
Städning	40 570	46 436
	166 775	139 758

**Not 4 Reparationer och underhåll**

**Löpande reparationer**

Lägenheter	19 316	-40 776
Lokaler	0	3 823
Fasad	0	786
Huskropp utvändigt	0	24 750
Värme, ventilation	10 163	0
VA/Sanitet	3 863	18 205
Tak	0	16 191
Portar	0	3 381
Gemensamma utrymmen	51 402	57 998
	84 744	84 358

**Nedlagda underhållskostnader**

Dörrar	0	23 800
VA/Sanitet	30 000	0
Belysning	23 125	0
Fasader	86 250	0
Soprum	14 193	0
	153 568	23 800

**Not 5 Taxebundna kostnader**

Vattenkostnader	47 227	47 709
Fjärrvärmekostnader	391 685	384 883
El- och gaskostnader	39 228	28 392
Sophämtning	51 512	47 442
	529 653	508 425

*RP*

**Not 6 Övriga driftkostnader**

Försäkringskostnader	43 867	41 422
Ersättn. för men i nyttjanderätt	0	46 786
Kabel-TV	5 624	5 469
Bredband (t värmeväxlaren)	0	966
Fiber	111 150	33 022
Värmeväxlare avtal	4 500	1 500
	165 141	129 165

**Not 7 Övriga förvaltnings och rörelsekostnader**

Förbrukningsinventarier	2 505	0
Förbrukningsmaterial	1 826	1 636
Juridiska åtgärder	30 100	72 028
Revisionsarvode	23 205	20 527
Förvaltningsarvode	57 032	57 468
Mäklararvode	181 200	0
Bankkostnader	369	1 210
Konsultarvode	4 781	4 760
Medlemsaktiviteter	2 821	0
Porttelefon	1 447	3 007
IT Internet	299	299
Avgift till organisationer, Bostadsrätterna	4 830	4 830
Övriga förvaltningskostnader	1 239	6 809
	311 654	172 574

**Not 8 Personalkostnader**

Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
	39 426	39 426

**Not 9 Avskrivningar**

Byggnad	157 834	157 834
Fastighetsförbättring	0	5 425
Trapphus	60 510	60 510
Värmeanläggning	5 007	5 007
Värmeväxlare	5 363	5 363
Tak	31 151	31 151
Fibernät	12 508	12 508
Soprum	14 740	0
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 971	116 971
Övriga renoveringar	11 500	11 500
Tvättmaskin, Torktumlare	6 491	6 491
	426 721	417 406

*WJ sm*

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	1 137	10 326
Ränteintäkter kortfr. placeringar	30 524	0
Ränteintäkter, skattekonto	508	413
	32 169	10 739

**Not 11 Byggnader**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 071 692	38 821 524
<b>Årets anskaffning</b>		
Fibernät	0	250 168
Soprum	147 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 219 097	39 071 692
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 858 862	-3 447 947
Årets avskrivningar	-420 230	-410 915
	-4 279 092	-3 858 862
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 940 005</b>	<b>35 212 830</b>
Taxeringsvärde byggnader	36 400 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark	44 800 000	41 000 000

**Not 12 Maskiner och inventarier**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	64 913	64 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 913	64 913
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-12 982	-6 491
Årets avskrivningar	-6 491	-6 491
	-19 473	-12 982
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 440</b>	<b>51 931</b>

*Handwritten signature*

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förvaltningsarvode	14 080	14 790
Snöskottningsavtal	5 355	5 355
Vatten	4 112	2 651
Ränta	0	704
Förutbetald försäkring	11 118	10 513
Serviceavtal Värmeväxlare	3 000	3 000
	37 665	37 013

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 999 079	1 775 879
Årets avsättning	243 600	223 200
	2 242 679	1 999 079

**Not 15 Fastighetslån**

Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
Stadshypotek	3,63%	2015-03-30	6 696 250	6 696 250
Stadshypotek	0,00%	löst	0	4 696 250
Stadshypotek	2,68%	2014-01-02	1 054 750	4 400 000
Stadshypotek	0,00%	löst	0	2 000 000
			7 751 000	17 792 500

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Fjärrvärme	41 950	50 148
Ei	3 601	3 262
Fastighetsskötsel	3 116	2 880
Grovsopor o kärl	5001	0
Räntekostnader	6 910	0
Förutbetalda hyror och avgifter	203 746	118 281
	264 324	174 571

*Handwritten signature*

Stockholm 2014 - 08 - 18



Henric Hersvall  
Ordförande



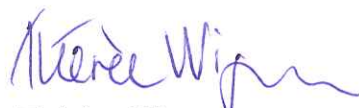
Tomas Renger  
Ledamot



Joakim Levin  
Ledamot



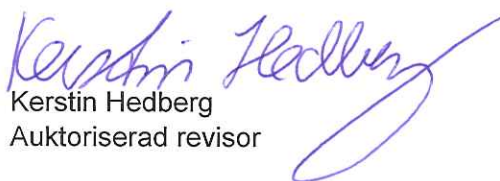
Charlotte Ekblom  
Ledamot



Thérèse Wigerström  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 08 - 29



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Britta Meurling  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

(Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi lämnat 2014-06-05)

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 5 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

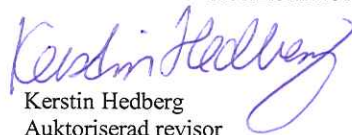
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-08-29

  
Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor

  
Britta Meurling