

# Årsredovisning

för



Bostadsrättsföreningen

## Trädgårdsmästaren 5

716421-6256

Räkenskapsåret

2010



Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet

Fastighet : Trädgårdsmästaren 5

## Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Britta Meurling	Ordförande	
Lina Söderqvist	Kassör	
Charlotte Runius	Sekreterare	
Michael Olsson	Ordinarie ledamot	t o m 26/5 - 2010
Tomas Renger	Ordinarie ledamot	fr o m 26/5 - 2010
Fredrik Wahlberg	Ordinarie ledamot	fr o m 26/5 - 2010
Marie Jön Ödén	Suppleant	t o m 26/5 - 2010
Ulf Talldal	Suppleant	

Revisor har varit Kerstin Hedberg på Finnhammars Revisionsbyrå, internrevisor har Mattias Johansson varit och Lars Dahlin har varit revisorsuppleant.

3 av ordinarie ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma. Dessa är Britta Meurling, Lina Söderqvist och Charlotte Runius. Kvar på ett år är Fredrik Wahlberg och Tomas Renger. Styrelsens suppleant Ulf Talldal är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma, eftersom styrelsens suppleanter valts på ett år i taget.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2010.

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

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

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 9 lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Weng

Handwritten signatures: A, FW, LS, JM, TK



## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lyran Konsulttjänst.

Fastighetsskötseln har skötts av AB Energibevakning.

Städningen i föreningens gemensamma utrymmen har skötts av Calles Miljövård AB t o m den 31/10. Fr o m den 1 /11 har Maries Puts & Städ tagit över städningen. Storstädning har gjorts på Döbelnsgatan och Odengatan.

## Fastigheten

Underhållsplanen blev klar i juli.

Skada på fasaden Döbelnsgatan åtgärdad.

Ventilation/friskluftskanaler åtgärdade i källaren.

Styrelsen har beslutat att renovera taket, byta takstegar, montera takbryggor, gessimrännor, snörasskydd etc. Arbetet pågår och kommer att pågå en stor del av 2011 och utförs av AB Takjour. Föreningen har även tecknat snöskottsavtal med bolaget.

Vattenskada i en av vindsvåningarna på Odengatan samt i en vindsvåning på Döbelnsgatan pga läckage från taket. Arbetet pågår.

Beslut om skyltpolicy gällande lokaler.

Brandlarm har satts upp i båda trappuppgångarna.

Barnsäkerhetsskydd uppsatt på samtliga fönster på Döbelnsgatan.

Utanför varje dörr har det lägenhetsnummer som används vid folkbokföringen satts upp, enligt direktiv från Skattemyndigheten.

MCJ

LR  
FW  
TR



## 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 Länsförsäkringar.

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

## Övrigt

Beslut har tagits i styrelsen att digitalt spara ner samtliga styrelseprotokoll, medlemsbok, färgkoder etc.

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Föregående års balanserat resultat	-975 763
Årets resultat	145 333
Avsättning till fond för yttre underhåll	-223 200
Balkongfond	86 300
	<hr/>
	-967 330

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar enligt följande:

att <u>godkänna</u> avsättning till fond för yttre underhåll	223 200
att till balkongfonden överföres	86 300
att i ny räkning överföres	-1 053 630
	<hr/>
	-967 330

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

*LD*  
*AK*  
*FW*  
*SM*  
*TR*



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 619 308	2 628 372
Övriga förvaltningsintäkter	2	2	9
		2 619 310	2 628 381
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel/städning	3	-206 173	-116 558
Reparationer	4	-262 999	-140 650
Underhåll	4	-61 930	-15 351
Taxebundna kostnader	5	-617 177	-583 492
Övriga driftskostnader	6	-65 193	-63 637
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-126 216	-100 632
Fastighetsskatt		-204 864	-180 704
		-1 544 551	-1 201 025
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 074 759</b>	<b>1 427 356</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8	-379 402	-379 387
<b>Rörelseresultat</b>		<b>695 357</b>	<b>1 047 969</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	1 169	3 071
Räntekostnader		-551 192	-673 408
		-550 024	-670 337
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 334</b>	<b>377 631</b>
Statlig skatt		0	-847
<b>Årets resultat</b>		<b>145 334</b>	<b>376 784</b>

WCS

H  
R  
FW  
Sh  
TK

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8, 10	35 232 294	35 611 696
Mark		18 050 876	18 050 876
Pågående arbeten		97 602	0
Summa anläggningstillgångar		53 380 772	53 662 572
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 380 772</b>	<b>53 662 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar, skattefordran		67 395	90 661
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	33 489	26 510
		100 884	117 171
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 272 302	1 156 658
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 373 186</b>	<b>1 273 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 753 959</b>	<b>54 936 401</b>

ws cy

S  
L  
FW  
SM  
TR



## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<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	1 552 679	1 382 279
		<b>36 337 010</b>	<b>36 166 610</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongfond		86 300	77 900
Balanserat resultat		-975 764	-1 182 147
Årets resultat		145 333	376 784
Förändring fond för yttre underhåll		-170 400	-170 400
		<b>-914 531</b>	<b>-897 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 422 479</b>	<b>35 268 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	13	18 692 500	19 192 500
		<b>18 692 500</b>	<b>19 192 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		170 806	76 515
Övriga kortfr. skulder		142 564	129 804
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	325 609	268 835
		<b>638 979</b>	<b>475 154</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>19 331 479</b>	<b>19 667 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 753 959</b>	<b>54 936 400</b>

Ansvarsförbindelser  
Ställda panter

Inga  
25 000 000

Inga  
25 000 000

105 cy

LJ  
Ch  
FW  
DM  
JK

## 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

	2010	2009
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

2010-12-31

2009-12-31

### Not 1

Årsavgifter, bostäder	1 179 024	1 179 308
Hyror bostäder	59 346	63 816
Hyror lokaler	1 327 536	1 331 780
Värmeintäkter	33 668	33 668
Kabel-TV intäkter	19 734	19 800
	2 619 308	2 628 372

MS CS

AD  
FW  
SK  
TK



**Not 2**

Öresutjämnning	2	9
	2	9

**Not 3**

Grovsopor	4 686	6 036
Serviceavtal hiss	9 129	8 941
Fastighetsskötsel	36 609	33 540
Snöröjning	90 421	0
Städning	63 615	49 767
Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 708
Förbrukningsmaterial	1 714	2 565
	206 173	116 558

**Not 4 Reparationer och underhåll**

<b>Löpande reparationer</b>		
Lägenheter	163 057	22 441
Lokaler	771	37 407
Fasad	0	8 092
VA/Sanitet	35 375	0
Hiss	0	10 719
Tak	18 799	0
Gemensamma utrymmen	44 997	61 992
	262 999	140 650
<b>Nedlagda underhållskostnader</b>		
Energideklaration	0	15 351
Trapphus/Entréer	28 822	0
Ventilation	23 000	0
Soprum	10 108	0
	61 930	15 351

**Not 5**

Vattenkostnader	45 043	42 278
Fjärrvärmekostnader	461 979	429 144
El- och gaskostnader	42 803	51 948
Sophämtning	67 352	60 122
	617 177	583 492

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**Not 6**

Försäkringskostnader	60 090	59 186
Kabel-TV	5 103	4 452
	65 193	63 637

**Not 7**

Korttidsinventarier	11 858	523
Juridiska åtgärder	0	12 755
Revisionsarvode	20 230	22 075
Förvaltningsarvode	41 945	45 679
Bankkostnader	2 479	3 485
Konsultarvode	36 295	0
Porttelefon	5 635	2 190
Avgift till organisationer, SBC	4 830	4 510
Övriga förvaltningskostnader	2 944	9 416
	126 216	100 632

**Not 8**

Byggnad	157 834	157 833
Fastighetsförbättring	8 093	8 093
Trapphus	60 510	60 510
Tvättstuga	14 841	14 844
Värmeanläggning	5 007	4 990
Portar	4 646	4 646
Fasad	116 971	116 971
Övriga renoveringar	11 500	11 500
	379 402	379 387

**Not 9**

Ränteintäkter bank	1 124	3 239
Ränteintäkter, skattekonto	45	-168
	1 169	3 071

100 C/S

S  
R  
FW  
AM  
TR



**Not 10**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 279 165	38 279 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 279 165	38 279 165
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 667 469	-2 288 082
Årets avskrivningar	-379 402	-379 387
	-3 046 871	-2 667 469
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 232 294</b>	<b>35 611 696</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	31 400 000

**Not 11**


Förvaltningsarvode	10 642	10 486
Snöskottningsavtal	4 165	0
Vatten	3 660	0
Bank årsavgift	0	1 000
Förutbetalad försäkring	15 022	15 024
	33 489	26 510

**Not 12**

Belopp vid årets ingång	1 382 279	1 211 879
Årets avsättning	170 400	170 400
	1 552 679	1 382 279

**Not 13**

Kreditgivare	Räntesats	Ändr.dag		
Stadshypotek	3,63%	2015-03-30	6 696 250	11 392 500
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30	4 696 250	0
Stadshypotek	2,88%	Rörl 3 mån	400 000	900 000
Stadshypotek	2,88%	Rörl 3 mån	4 900 000	4 900 000
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30	2 000 000	2 000 000
			18 692 500	19 192 500

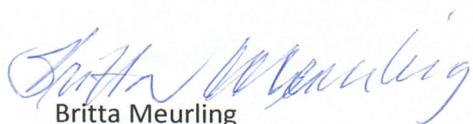
WA cy  
  
 R  
 FW  
 SM  
 TK



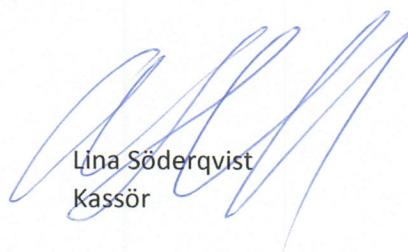
**Not 14**

Fjärrvärme	63 099	60 000
El	3 846	5 000
Fastighetsskötsel	2 796	2 800
Grovsopor	0	411
Vatten	0	3500
Räntekostnader	2 968	1 567
Förutbetalda hyror och avgifter	252 900	195 557
	325 609	268 835

Stockholm 2011 - 05 - 16



Britta Meurling  
Ordförande



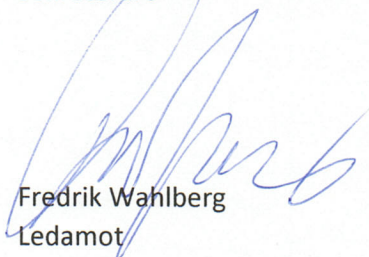
Lina Söderqvist  
Kassör



Charlotte Runius  
Sekreterare



Tomas Renger  
Ledamot



Fredrik Wahlberg  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011 - 05 - 18.



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson

L  
Q  
FW  
SM  
JR

## 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 2010. 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 2010.

Stockholm den 18 maj 2011



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Mattias Johansson