

Årsredovisning 2013

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3 769622-3085

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

EM
BM *oh*

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Trädgårdsmästaren 3 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Trädgårdsmästaren 3, 2011-06-09.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Döbelnsgatan 79 och Surbrunnsgatan 37 och föreningen äger tomträtten på 792 kvm.

Föreningen består av 27 stycken bostadsrätter, 2 stycken hyresrätter och 4 stycken lokalhyresgäster.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 292 kvm, varav 1 793 kvm utgör lägenhetsyta och ca 500 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Teknisk status:

Genomförda åtgärder	År
Byte av radiator- och stamregleringsventiler	2012
Injustering av värmesystem	2012
Stamspolning	2012
Byte av torktumlare	2011
Målning av trapphus, 79:an	2011
Fönsterrenovering mot gård	2010
Målning av trapphus, 37:an	2008
Installation frånluftsfläktar tak	2007
Undercentral	2007
Takvärmeanläggning	2006

DE EM
BM du AA

Underhåll och projekt

Hiss

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm har kommit ut med nya direktiv som rör hisstypen på Surbrunnsgatan 37. Den befintliga hissen möter inte de nya kraven och därför har styrelsen påbörjat ett projekt för att reovera hissen under 2014.

Badrumsrenovering

Vi genomförde två badrumsrenoveringar i föreningens två hyresrätter.

Underhållsplan

Arbetet med att färdigställa underhållsplanen fortskrider och den beräknas vara klar våren 2014.

Balkong

Projektet för att bygga balkonger in mot gården har fortlöpt under 2013. Ett bygglov för detta beviljades och föreningen har valt leverantören Fästab för att genomföra arbetet. Det kommer att byggas tio balkonger och arbetet beräknas utföras sommaren 2014.

Ekonomi

Amortering av lån

En amortering genomfördes på 2 mkr av föreningens lån.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga 29 lägenheter.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 38 st medlemmar. Under året har 3 st överlåtelse skett, varav föreningen fått sex nya medlemmar.

Styrelsens sammansättning

- Linda Wolrath (Ordförande)
- Pierina Lindgren (Ledamot)
- Eva Millberg (Ledamot)
- Victoria Hassel (Sekreterare/Information)
- Bitu Mahzoni (Vice ordförande/kassör)
- Johan Wahlgren (Suppleant)

Handwritten signatures: DL, EM, BM, VA

Sammanträden

Styrelsen har haft 14 styrelsemöten sedan årsstämman i maj 2013, en extra föreningsstämma i april 2014 samt ordinarie föreningsstämma i maj 2014.

Revisorer

Föreningens revisor som granskat 2013 års bokföring är Elisabet Örning från Enblads revisionsbyrå.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-290 792
Ansamlad förlust	-849 989
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 140 781</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

150 468
<u>-1 291 249</u>
<u>-1 140 781</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Eel
VA
Oh DM

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		967 848	967 848
Hysesintäkter		761 802	727 359
Övriga intäkter		0	13 499
Summa nettoomsättning		1 729 650	1 708 706
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-170 116	-82 763
Reparation och underhåll	3	-28 089	-30 193
Taxebundna kostnader	4	-516 217	-562 638
Fastighetsförsäkring		-22 731	-8 530
Fastighetsskatt		-94 015	-38 208
Övriga driftskostnader	5	-5 137	-5 088
Kameral förvaltning		-31 000	-16 749
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-65 335	-115 000
Löner och övriga personalkostnader		-8 261	-21 994
Övriga kostnader		-72 037	-69 276
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 012 937	-950 438
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-394 558	-371 268
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		322 155	387 000
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 653	61 661
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-623 099	-713 860
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-30 500	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-612 947	-652 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-290 792	-265 200
ÅRETS FÖRLUST		-290 792	-265 200

RE EK
OH BN
VA

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	76 588 001	76 728 987
Maskiner och inventarier	8	29 012	32 636
Pågående projekt		110 549	189 948
Finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		<u>76 727 562</u>	<u>77 001 571</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-4 932
Övriga kortfristiga fordringar		510	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 368	26 760
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank	10	1 118 863	990 210
Summa omsättningstillgångar		<u>1 151 741</u>	<u>3 012 038</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 879 303</u>	<u>80 013 609</u>

ER
DW
LA
BM

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		59 568 184	59 568 184
Reservfond och fond för yttre underhåll		395 022	262 500
Upplåtelseavgifter		24 624	24 624
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>59 987 830</u>	<u>59 855 308</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-849 989	-452 267
Årets förlust		-290 792	-265 200
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 140 781</u>	<u>-717 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>58 847 049</u>	<u>59 137 841</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 313 700	20 313 700
Övriga långfristiga skulder		61 000	81 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 374 700</u>	<u>20 394 700</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		125 435	134 317
Skatteskulder		179 340	85 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	352 779	261 426
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>657 554</u>	<u>481 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 879 303</u>	<u>80 013 609</u>
Ställda säkerheter		20 313 700	20 313 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	5-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

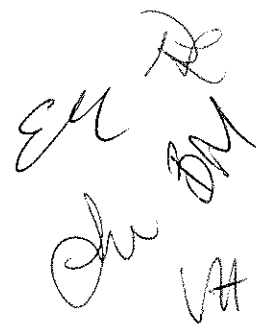
Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	29 591	13 782
Snöskottning	0	2 813
Städning och fastighetsskötsel	122 057	66 168
Trädgårdsarbete	500	0
Övrigt	17 968	0
Summa	170 116	82 763

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	28 089	30 193
Summa	28 089	30 193

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	73 361	79 585
Sophämtning	34 190	32 972
Vatten	53 907	55 320
Värme	354 759	394 761
Summa	516 217	562 638

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	5 137	5 088
Summa	5 137	5 088

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	35 335	45 000
Styrelsearvoden	30 000	70 000
Summa	65 335	115 000

Handwritten signatures:
EK
BM
VA

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 304 120	77 304 120
Inköp/aktiveringar	<u>249 948</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 554 068</u>	<u>77 304 120</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-575 133	-207 489
Årets avskrivningar	<u>-390 934</u>	<u>-367 644</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-966 067</u>	<u>-575 133</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 588 001</u></u>	<u><u>76 728 987</u></u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	40 540 300	40 540 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 434 000	21 008 000
Taxeringsvärde mark	<u>26 722 000</u>	<u>23 166 000</u>
	50 156 000	44 174 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 260	36 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 260</u>	<u>36 260</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 624	0
Avskrivningar	<u>-3 624</u>	<u>-3 624</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 248</u>	<u>-3 624</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>29 012</u></u>	<u><u>32 636</u></u>

BM EJ
JW VA

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	7 500	7 500
Förvaltning	7 750	7 750
Kabel-TV	1 285	1 283
Räntor	0	0
Övriga poster	15 833	10 227
Summa	32 368	26 760

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	425 234	346 727
Kassa och bank	693 629	643 483
Summa	1 118 863	990 210

Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	59 568 184	-	-	59 568 184
Upplåtelseavgifter	24 624	-	-	24 624
Fond, yttre underhåll	262 500	-	132 522	395 022
Balanserat resultat	-452 267	-265 200	-132 522	-849 989
Årets resultat	-265 200	265 200	-290 792	-290 792
Eget kapital 2013-12-31	59 137 841	0	-290 792	58 847 049

Not 12, Skulder till kreditinstitut

SEB	4 703 425 kr	4,23 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-05-28.
SEB	4 703 425 kr	2,32 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-08-28.
SEB	8 906 850 kr	2,32 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-08-28.

Handwritten signatures: BM, Ell, JW, VA

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5 098	18 729
Fjärrvärme	48 176	61 437
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	173 633	61 753
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	90 000	82 500
Räntor	13 746	12 573
Sociala avgifter	20 423	18 852
Vatten	733	2 641
Övriga poster	970	2 941
Summa	<u>352 779</u>	<u>261 426</u>

EK
JL *BW*
W

Underskrifter

Stockholm 24 april 2014

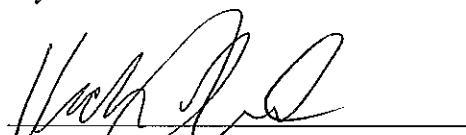
Ort och datum




Bitä Mahzoni
Kassör och ordinarie
Styrelseledamot




Linda Wolrath
Ordförande



Victoria Hassel
Ordinarie Styrelseledamot



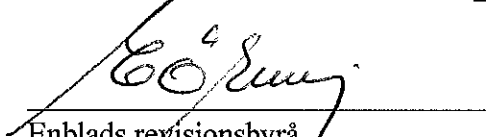
Eva Millberg
Ordinarie Styrelseledamot



Pierina Lindgren
Ordinarie Styrelseledamot

Min

revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 25



Enblads revisionsbyrå
Elisabet Örning
Extern revisor

Aukt revisor, medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren 3
Org.nr. 769622-3085

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren 3 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2014



Elisabet Örning

Auktoriserad revisor / Medlem i Far