

Årsredovisning 2014

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3 769622-3085

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

EH *JW* *DP*
JW *VA*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Handwritten signatures and initials:
Eer
ju
AA

Teknisk status

Genomförda åtgärder

Hissrenovering 37:an	2014
Badrumsrenovering hyresgäst	2014
Balkonger för boenden med fönster mot gården	2014
Obligatorisk ventilationskontroll	2014
Spolning av huvudstam	2014
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

Underhåll och projekt

Hiss

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm meddelade nya direktiv för krav på lintrumnehissar. Efter besiktning av föreningens hiss, på Surbrunnsgatan 37, uppnådde den inte de nya kraven. Därför har en renovering av hissen utförts under hösten 2014. Arbetet har utförts av Trygga Hiss. Serviceavtal finns nu med Trygga Hiss för båda hissarna.

Badrumsrenovering

Vi genomförde en badrumsrenovering i en av föreningens två hyresrätter. Badrummet i den andra hyresrätten renoverades 2013.

Balkong

Balkonger byggdes och bekostades av de boenden som har fönster mot föreningens gård. Byggnationen av balkongerna påbörjades strax innan sommaren 2014 och samtliga balkonger var på plats efter sommaren.

Balkongerna är byggda enligt standardmått 240x140 cm in mot gården och byggherre var Fästab. Slutbesiktning skedde i september månad.

Obligatorisk ventilationskontroll

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, utfördes 6 november i föreningens fastighet. Kontrollanten har lämnat ett besiktningsprotokoll och gett förslag på åtgärder som styrelsen nu ser över.

Spolning av huvudstam

2012 Spolades och filmades alla vertikala stammar i fastigheten. Under 2014 har även den horisontella huvudstammen filmats och spolats. Reparation utfördes på huvudstammens yttre del som löper under fastigheten då skador på rör upptäckts. Detta arbete utfördes av Röranalys AB.

Underhållsplan

Fastighetshjälpen har lämnat en uppdaterad åtgärdsplan som bygger på den ekonomiska planen som togs fram i samband med ombildningen. Styrelsen tittar på arbeten som ska göras och närmst ligger en ny serviskabel som planeras under 2015. Styrelsen tittar även på att modernisera el-stigarna till lägenheterna samt modernisering av el i hyreslokaler.

Ekonomi

Upptagande av nya lån

Under året har ett nytt lån på 350 000 kronor tagits upp hos Handelsbanken. Det avser renovering av badrum i en av föreningens hyresrätt, balkong till en av föreningens hyresrätt samt initiala kostnader för hissrenoveringen.

Amortering av lån

I september 2014 amorterade föreningen 590 000 kronor på lån registrerade hos SEB.

Föreningens ekonomi redovisas från och med detta år enligt K2, vilket påverkar årets resultat negativt.

Det nya regelverket för redovisning som berör bl a Bostadsrättsföreningar påverkar Brf Trädgårdsmästaren då poster som tidigare ansågs som investeringar och därmed kostnadsfördes löpande under den tid de beräknades hålla numera måste kostnadsföras i sin helhet det år de utförs. För föreningens del innebär det att resultatet 2014 är 787 TSEK sämre än vad det skulle ha varit med de tidigare principerna.

Försäkring

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

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 40 st medlemmar. Under året har 7 st överlåtelse skett, varav föreningen fått 12 nya medlemmar.

Styrelsens sammansättning

- Linda Wolrath (Ordförande)
- Victoria Hassel (Sekreterare/Information hela 2014 samt ekonomiansvarig från 2014-12-04)
- Bitu Mahzoni (Vice ordförande/kassör fram till 2014-12-04)
- Pierina Lindgren (Ledamot)
- Eva Millberg (Ledamot)
- Johan Wahlgren (Ledamot)
- Sara Ahlström (Suppleant)

Sammanträden

Styrelsen har under 2014 haft 13 styrelsesammanträden utöver årsstämman.

Revisorer

Föreningens revisor som granskat 2014 års bokföring är Elisabet Örning från Enblads revisionsbyrå.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 688 573	1 729 650	1 708 706
Årsresultat	-989 548	-290 792	-265 200
Soliditet, %	76	76	74
Yttre fond	545 490	395 022	262 500
Taxeringsvärde	50 156 000	50 156 000	44 174 000
Bostadsyta	1 792	1 792	1 792
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	572	572	572
Lån per kvm bostadsyta	10 086	10 220	11 336
Genomsnittlig skuldränta, %	2,46	3,23	3,51
Belåningsgrad, %	23,36	23,91	26,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 291 249
Årets resultat	-989 548
Totalt	-2 280 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

150 468

Balanseras i ny räkning

-2 431 265

-2 280 797

Handwritten signatures and initials:
LW
S
VH

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

[Handwritten signature and date]
2015-01-16

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 688 573	1 729 650
Övriga intäkter		7 499	0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 696 072	1 729 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 655 750	-836 305
Övriga kostnader	7	-122 602	-103 036
Löner och arvoden	8	-52 067	-73 596
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-407 269	-394 558
Summa rörelsekostnader		-2 237 687	-1 407 495
Rörelseresultat		-541 615	322 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 391	10 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-449 324	-623 099
Summa finansiella poster		-447 933	-612 947
Resultat efter finansiella poster		-989 548	-290 792
Årets förlust		-989 548	-290 792

Eg
W
D
Kö
VA

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	77 362 343	76 588 001
Maskiner och inventarier	10	25 388	29 012
Pågående projekt		0	110 549
Summa materiella anläggningstillgångar		77 387 731	76 727 562
Summa anläggningstillgångar		77 387 731	76 727 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 178	0
Övriga kortfristiga fordringar		212 734	425 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 864	32 368
Summa kortfristiga fordringar		286 776	458 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 091	693 629
Summa kassa och bank		1 091	693 629
Summa omsättningstillgångar		287 867	1 151 741
Summa tillgångar		77 675 598	77 879 303

EH


Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		59 568 184	59 568 184
Upplåtelsekapital		1 011 571	24 624
Fond för yttre underhåll		545 490	395 022
Summa bundet eget kapital		61 125 245	59 987 830
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 291 249	-849 989
Årets förlust		-989 548	-290 792
Summa fritt eget kapital		-2 280 797	-1 140 781
Summa eget kapital		58 844 448	58 847 049
Avsättningar			
Avsättningar balkongfond		3 411	0
Summa avsättningar		3 411	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 073 700	18 313 700
Övriga långfristiga skulder		20 000	61 000
Summa långfristiga skulder		18 093 700	18 374 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		280 987	125 435
Skatteskulder		185 503	179 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	267 549	352 779
Summa kortfristiga skulder		734 039	657 554
Summa eget kapital och skulder		77 675 598	77 879 303
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		20 313 700	20 313 700
Summa ställda säkerheter		20 313 700	20 313 700

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-40 år
Markanläggningar	5-15 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

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

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden fastställs av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde.

Not 1, Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	120 528	118 968
Hysesintäkter, lokaler	581 899	616 528
Intäktsreduktion	-150 564	-143 220
Årsavgifter, bostäder	967 848	967 848
Övriga intäkter	176 361	169 526
Summa	1 696 072	1 729 650

Not 2, Fastighetsskötsel

	2014	2013
Besiktning och service	8 863	29 591
Städning och fastighetsskötsel	106 914	122 057
Trädgårdsarbete	6 994	500
Övrigt	0	17 968
Summa	122 771	170 116

Not 3, Reparationer

	2014	2013
Reparationer	52 536	28 089
Summa	52 536	28 089

Not 4, Planerade underhåll

	2014	2013
Planerade underhåll	865 678	0
Summa	865 678	0

	2014	2013
Badrumsrenovering	241 528	0
Hissrenovering	545 900	0
Byte av serviskabel	8 875	0
Åtgärd avlopp	69 375	0
Summa	865 678	0

Not 5, Taxebundna kostnader

	2014	2013
Fastighetsel	45 534	73 361
Sophämtning	41 329	34 190
Uppvärmning	344 665	354 759
Vatten	46 417	53 907
Summa	477 945	516 217

Handwritten signatures and initials, including "Eg", "W D", "JA", and "IA".

Not 6, Övriga driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsförsäkringar		
Fastighetsskatt	27 028	22 731
Kabel-TV	92 853	94 015
Självrisker	5 140	5 137
<i>Summa</i>	11 799	0
	136 820	121 883

Not 7, Övriga kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial	0	4 463
Kameral förvaltning	569	0
Övriga förvaltningskostnader	31 894	31 000
<i>Summa</i>	90 139	67 574
	122 602	103 036

Not 8, Löner och arvoden

	2014	2013
Arbetsgivaravgifter		
Revisionsarvoden	7 068	8 261
Styrelsearvoden	22 500	35 335
<i>Summa</i>	22 499	30 000
	52 067	73 596

Ey
W D
AA

Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	77 554 068	77 304 120
Årets inköp	1 177 987	249 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>78 732 055</u>	<u>77 554 068</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-966 067	-575 133
Årets avskrivning	-403 645	-390 934
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 369 712</u>	<u>-966 067</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>77 362 343</u>	<u>76 588 001</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	40 540 300	40 540 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 434 000	23 434 000
Taxeringsvärde mark	26 722 000	26 722 000
Summa	<u>50 156 000</u>	<u>50 156 000</u>

Not 10, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	36 260	36 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>36 260</u>	<u>36 260</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 248	-3 624
Avskrivningar	-3 624	-3 624
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 872</u>	<u>-7 248</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>25 388</u>	<u>29 012</u>

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	448 176	622 985
Övriga räntekostnader	1 148	114
Summa	<u>449 324</u>	<u>623 099</u>

Eg *th* *Li*

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	7 500	7 500
Förvaltning	8 198	7 750
Kabel-TV	1 283	1 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 883	15 833
Summa	36 864	32 368

Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	59 568 184	-	-	59 568 184
Upplåtelseavgifter, ökning balkonger	24 624	-	986 947	1 011 571
Fond, yttre underhåll	395 022	-	150 468	545 490
Balanserat resultat	-849 989	-290 792	-150 468	-1 291 249
Årets resultat	-290 792	290 792	-989 548	-989 548
Eget kapital 2014-12-31	58 847 049	0	-2 601	58 844 448

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2015-12-01	1,21 %	350 000
SEB	2015-05-28	4,23 %	4 703 425
SEB	2015-03-17	1,71 %	4 703 425
SEB	2015-03-16	1,73 %	8 316 850
Summa		2,37 %	18 073 700

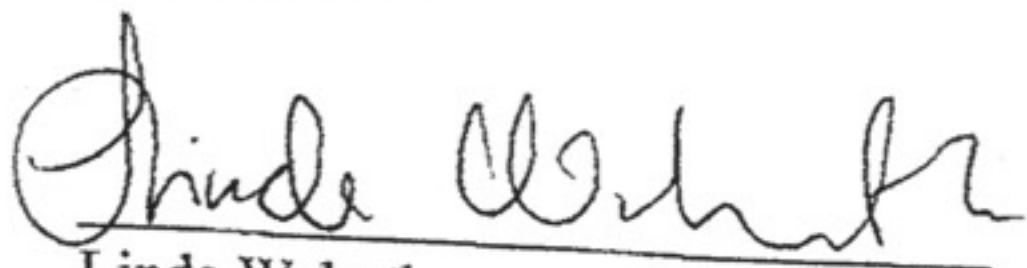
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 500	22 500
El	6 057	5 098
Förutbetalda avgifter/hyror	136 405	173 633
Löner	30 000	67 500
Räntor	0	13 746
Sociala avgifter	8 640	20 423
Uppvärmning	53 664	48 176
Utgiftsräntor	9 068	0
Vatten	0	733
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 215	970
Summa	267 549	352 779

Handwritten signatures and initials, including "E4", "VA", and "2014".

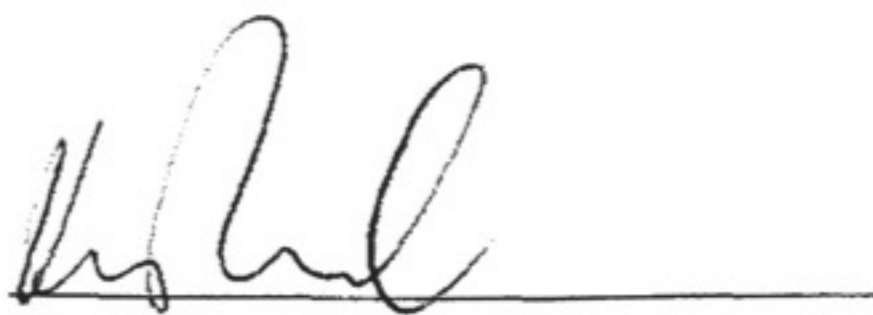
Underskrifter

Stockholm 18/5-2015

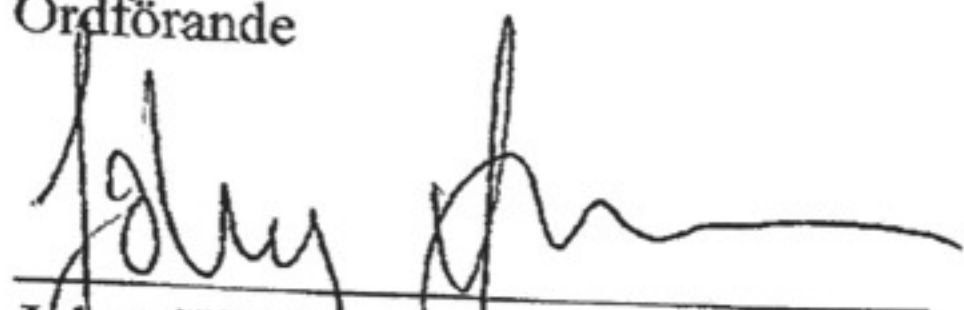
Ort och datum




Linda Wolrath
Ordförande



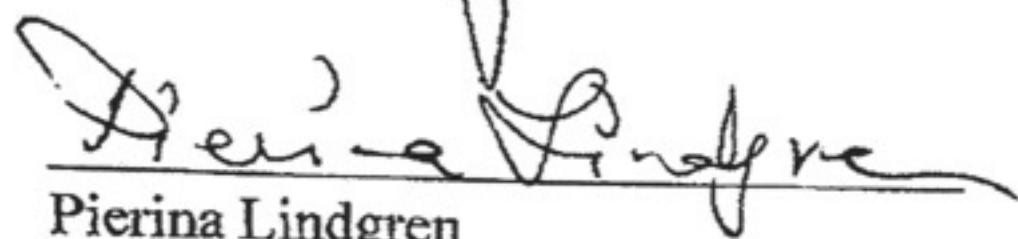
Victoria Hassel



Johan Wahlgren



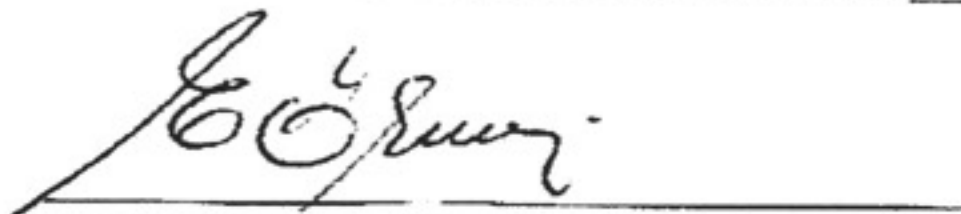
Eva Millberg



Pierina Lindgren

Min

~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19 och avviker från
standardformuleringen



Elisabet Örning, medlem i FAR
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 för år 2014.

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 2014 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 2014.

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.

Anmärkning

Som styrelsen själva kommenterar i förvaltningsberättelsen har året gått med ett större underskott delvis beroende på ändrade redovisningsregler. Av stadgarna framgår att styrelsen ska se till att avgifterna täcker föreningens kostnader, vilket de alltså inte gör. Jag uppmanar därför styrelsen att se över ekonomin så att stadgarna följs.

Stockholm den 18 maj 2015


Elisabet Örning

Auktoriserad revisor / Medlem i Far