

Årsredovisning 2015

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3 769622-3085

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

UAS
EK
RM
Mo

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-11-11.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trädgårdsmästaren 3 på adressen Surbrunnsgatan 37 och Döbelnsgatan 79 i Stockholm. Föreningen äger tomträtten på 792 kvm. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 1 830 kvm. 28 stycken bostadsrätter, 2 stycken hyresrätter och 4 stycken lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelningen är:

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Uppvärmning

Fastigheten är uppvärmd via fjärrvärme från Fortum.

Styrelsens sammansättning

Rose-Marie Ågren	Ledamot, ordförande
Eva Ingbritt Millberg	Ledamot, vice ordförande
Monica Odén	Ledamot, ekonomiansvarig
Viktor Åberg Somogyi	Ledamot, sekreterare
Pierina Lindgren	Ledamot
Sara Ahlström	Ledamot (avgick 2016-01-25)
Mikaela Holmlund	Suppleant
Linda Wollrath	Suppleant (avgick 2015-12-14)

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i tillsammans.

VÅR
EK
Mo

Revisorer

Elisabet Örning Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Extrastämmor hölls 2015-03-23 samt 2015-12-14.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Under året har en överlåtelse skett och en ny upplåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 850 000 kr på de tillfälliga lån som togs upp för hissrenovering Surbrunnsgatan, renovering av badrum samt balkongbygge i en av hyresrätterna samt ombyggnad av lokal till lägenhet. Resterande del om 150 000 kr har amorterats i januari 2016.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Per 2015-09-15 såldes del av den lokal mot gården som föreningen på extrastämman beslutat att göra om till lägenhet.

På extrastämma i dec 2015 beslutades att byta inkommande elmatning samt installation av trefas el till alla lägenheter under våren 2016. Vidare beslutades att föreningen installerar optisk fiber till samtliga lägenheter.


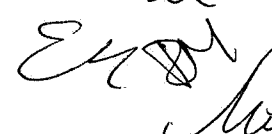
En genomgång av ventilationen i samtliga lägenheter har genomförts under hösten och i några lägenheter har medlemmar ålagts att under våren 2016 åtgärda ej godkända ventilationslösningar som genomförts i samband med egna ombyggnader.

Besiktning har utförts under året av hissen på Döbelnsgatan 79. Renovering och modernisering av denna kommer att utföras under 2016.

En omdisponering och renodling av källarlokalerna kopplat till våra lokalhyresgäster har påbörjats och avslutas under våren 2016.

Styrelsen har under året upprättat en Underhållsplan för fastigheten. I planen för 2016 är att alla fönster mot Surbrunnsgatan och Döbelnsgatan ska målas och troligen bullerskyddas.

Föreningen har genomfört en vår- och en höststädning med god uppslutning under året.

UÅ> 


Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 638 857	1 688 573	1 729 650	1 708 706
Årsresultat	-907 968	-989 548	-290 792	-265 200
Soliditet, %	77	76	76	74
Yttre fond	695 958	545 490	395 022	262 500
Taxeringsvärde	50 156 000	50 156 000	50 156 000	44 174 000
Bostadsyta, kvm	1 830	1 792	1 792	1 792
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	563	572	572	572
Snittlån per kvm bostadsyta, kr	9 767	10 086	10 220	11 336
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	2,46	3,23	3,51
Belåningsgrad, %	23,23	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	-2 431 265
Årets resultat	<u>-907 968</u>
Totalt	<u>-3 339 233</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

150 468

Balanseras i ny räkning

-3 489 701

-3 339 233

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

VÅS DM
EM
M

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 638 857	1 688 572
Rörelseintäkter		0	7 500
Summa rörelseintäkter		1 638 857	1 696 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 610 606	-1 655 750
Övriga externa kostnader	7	-200 013	-145 102
Personalkostnader	8	-38 365	-29 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 232	-407 269
Summa rörelsekostnader		-2 283 216	-2 237 687
Rörelseresultat		-644 359	-541 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-263 613	-449 324
Summa finansiella poster		-263 609	-447 933
Resultat efter finansiella poster		-907 968	-989 548
Årets resultat		-907 968	-989 548

VÅS
EH
DM
AB

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	76 931 735	77 362 343
Maskiner och inventarier	11	21 764	25 388
Summa materiella anläggningstillgångar		76 953 499	77 387 731
Summa anläggningstillgångar		76 953 499	77 387 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 375	37 178
Övriga fordringar		1 640	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 473	36 864
Summa kortfristiga fordringar		98 488	74 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 703 969	213 822
Summa kassa och bank		2 703 969	213 822
Summa omsättningstillgångar		2 802 457	287 867
Summa tillgångar		79 755 956	77 675 598

VÅS
DM
EG
Ma

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 879 755	60 579 755
Fond för yttre underhåll		695 958	545 490
Summa bundet eget kapital		64 575 713	61 125 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 431 265	-1 291 249
Årets resultat		-907 968	-989 548
Summa fritt eget kapital		-3 339 233	-2 280 797
Summa eget kapital		61 236 480	58 844 448
Avsättningar			
Avsättningar balkongfond		10 791	3 411
Summa avsättningar		10 791	3 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 873 700	18 073 700
Övriga långfristiga skulder		50 625	20 000
Summa långfristiga skulder		17 924 325	18 093 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 942	280 987
Skatteskulder		187 703	185 503
Övriga kortfristiga skulder		1 772	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	297 943	267 549
Summa kortfristiga skulder		584 360	734 039
Summa eget kapital och skulder		79 755 956	77 675 598
Ställda säkerheter	16	20 313 700	20 313 700

VÅS
EM
Sto

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.

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

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 resultatdisposition. 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 är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	121 044	120 528
Hysesintäkter, lokaler	553 914	581 899
Intäktsreduktion	-145 856	-150 564
Årsavgifter, bostäder	974 155	967 848
Övriga intäkter	135 600	176 361
Summa	1 638 857	1 696 072

VAS
EM
Mo

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	11 101	8 863
Städning och fastighetsskötsel	116 433	106 914
Trädgårdsarbete	5 332	6 994
Övrigt	1 516	0
Summa	134 382	122 771

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	79 869	52 536
Summa	79 869	52 536

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Badrumsrenovering	60 000	241 528
Lokal till bostad BV Döbelnsgatan	163 327	0
Uppdatering av el	232 400	8 875
Ventilation	19 063	0
Åtgärd hyresgäst	63 984	0
Renovering lokal 1102	178 009	0
Portförstärkning	34 516	0
Hissrenovering	0	545 900
Åtgärd avlopp	0	69 375
Summa	751 299	865 678

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	47 060	45 534
Sophämtning	43 258	41 329
Uppvärmning	332 028	344 665
Vatten	53 322	46 417
Summa	475 668	477 945

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	25 006	27 028
Fastighetsskatt	94 850	92 853
Kabel-TV	5 132	5 140
Självrisker	44 400	11 799
Summa	169 388	136 820

JAS
EU
No

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2 209	569
Juridiska kostnader	22 577	56 981
Kameral förvaltning	33 236	31 894
Konsultkostnader	72 422	0
Revisionsarvoden	25 000	22 500
Övriga förvaltningskostnader	44 568	33 158
Summa	200 013	145 102

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	8 365	7 068
Styrelsearvoden	30 000	22 499
Summa	38 365	29 567

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	262 146	448 176
Övriga räntekostnader	1 467	1 148
Summa	263 613	449 324

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 732 055	77 554 068
Årets inköp	0	1 177 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 732 055	78 732 055
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 369 712	-966 067
Årets avskrivning	-430 608	-403 645
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 800 320	-1 369 712
Utgående restvärde enligt plan	76 931 735	77 362 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 540 300</i>	<i>40 540 300</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 434 000	23 434 000
Taxeringsvärde mark	26 722 000	26 722 000
Summa	50 156 000	50 156 000

UAS
 ER
 Mo

Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	36 260	36 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	36 260	36 260
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 872	-7 248
Avskrivningar	-3 624	-3 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 496	-10 872
Utgående restvärde enligt plan	21 764	25 388

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetskötsel	7 500	7 500
Förvaltning	8 421	8 198
Kabel-TV	1 281	1 283
Räntor	42	0
Vatten	152	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 077	19 883
Summa	36 473	36 864

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	59 568 184	-	1 403 401	60 971 585
Upplåtelseavgifter	1 011 571	-	1 896 599	2 908 170
Fond, yttre underhåll	545 490	-	150 468	695 958
Balanserat resultat	-1 291 249	-989 548	-150 468	-2 431 265
Årets resultat	-989 548	989 548	-907 968	-907 968
Eget kapital	58 844 448	0	2 392 032	61 236 480

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SEB	2016-03-16	0,44%	4 703 425	4 703 425
SEB	2016-03-17	0,84 %	4 703 425	4 703 425
SEB	2016-03-16	0,84 %	8 316 850	8 316 850
Stadshypotek		0,95 %	150 000	350 000
Summa			17 873 700	18 073 700

VÅG
EM
M

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 500	22 500
El	3 822	6 057
Förutbetalda avgifter/hyror	180 058	136 405
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 640	8 640
Uppvärmning	45 698	53 664
Utgiftsräntor	7 225	9 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 215
Summa	297 943	267 549

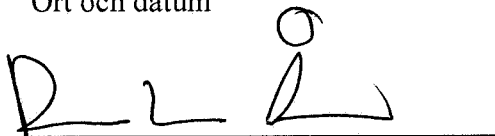
Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 313 700	20 313 700
Summa	20 313 700	20 313 700

Vår
Ely
M

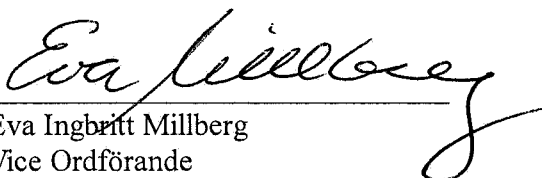
Underskrifter

Stockholm 2016-04-04

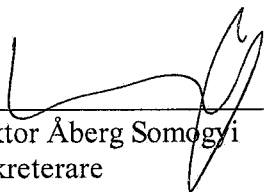
Ort och datum



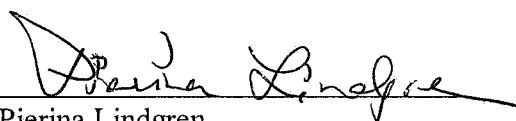
Rose-Marie Ågren
Ordförande



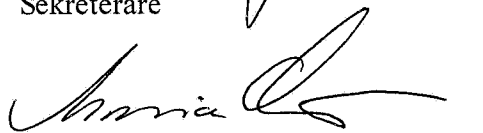
Eva Ingbritt Millberg
Vice Ordförande



Viktor Åberg Somogyi
Sekreterare

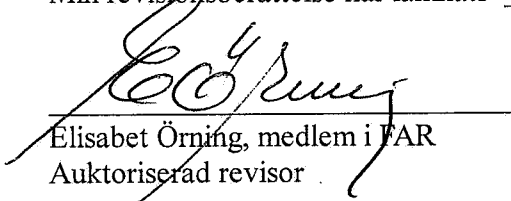


Pierina Lindgren
Ledamot



Monica Odén
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 06



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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

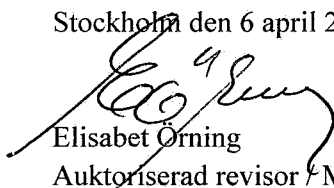
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 6 april 2016



Elisabet Örning

Auktoriserad revisor / Medlem i Far