# ÅRSREDOVISNING för

## Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 1

769624-9957

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

| Innehåll | Sida |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 - 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Tilläggsupplysningar | 7 |
| Upplysningar till resultaträkning | 8 - 9 |
| Upplysningar till balansräkning | 9 - 11 |
| Underskrifter | 11 |

2

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2015-01-01 till 2015-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

**Bostadsrättsföreningen**
Föreningen registrerades hos bolagsverket 2012-07-02.
Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.
Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.
Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår (2013) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

**Fastigheten**
Föreningen äger fastigheten Strand 1:541 i Tyresö.
Inflyttning har skett under januari 2014.
Fastigheten består av 20 lägenheter i 5 fristående hus, total BOA c:a 1 690 $m^{2.}$
Föreningen disponerar 28 utvändiga parkeringsplatser.
Fastighetsförsäkring har tecknats i Brandkontoret till fullvärde.
Byggfelsförsäkring är tecknad i Gar-Bo Försäkring AB.
Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under våren 2016.
GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.
Fastigheten är upplåten med äganderätt.
Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

**Styrelse och revisorer**
Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2015-06-02:

| | | |
|---|---|---|
| Rolf Zettergren | ledamot | ordförande |
| Daniel Larsson | ledamot | |
| Katarina Nilsson | ledamot | |
| Martin Stenberg | ledamot | |
| Markus Arvidsson | ledamot | |

Suppleanter har varit Per-Erik Andersson och Jan-Olof Ekström.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2015-06-02:

| | | |
|---|---|---|
| Martin Stenberg | ledamot | ordförande |
| Rolf Zettergren | ledamot | |
| Markus Arvidsson | ledamot | |
| Mikael Lund | ledamot | |
| Daniel Larsson | ledamot | |

Suppleant har varit Jan-Olof Ekström.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2015.

*Revisor*
Jonas Svensson Ernst & Young AB - Uppsala

### Bostadsrättsföreningens förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

### Årsavgifter
För närvarande är årsavgiften för 2016 oförändrad.

## MEDLEMSINFORMATION

| | |
|---|---|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 32 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 3 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 32 |

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 193 143 | 855 828 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -477 216 | -268 478 | 0 |
| Soliditet, % | 72,7% | 73,0% | 0 |

## RESULTATDISPOSITION
Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

| | |
|---|---|
| balanserat resultat | -288 062 |
| reservering till fond för yttre underhåll | -29 785 |
| **Återstår till föreningsstämmans förfogande** | **-317 847** |

| | |
|---|---|
| och årets resultat | -477 216 |
| balanseras i ny räkning. | **-795 063** |

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

allabrf.se



## RESULTATRÄKNING

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER<br>Belopp i kr | Not | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 193 143 | 855 828 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 193 143** | **855 828** |
| | | | |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | 2 | | |
| Övriga externa kostnader | | -491 828 | -232 267 |
| Personalkostnader | | -37 199 | -37 517 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -530 000 | -400 000 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 059 027** | **-669 784** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **134 116** | **186 044** |
| | | | |
| **FINANSIELLA POSTER** | 3 | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 3 977 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -611 332 | -458 499 |
| **Summa finansiella poster** | | **-611 332** | **-454 522** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-477 216** | **-268 478** |

## BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

| Belopp i kr | Not | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | 4 | | |
| Byggnader och mark | | 72 170 000 | 72 700 000 |
| Pågående nyanläggning | | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 72 170 000 | 72 700 000 |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | 72 170 000 | 72 700 000 |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **KORTFRISTIGA FORDRINGAR** | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 19 229 |
| Övriga fordringar | 5 | 16 413 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 21 286 | 25 619 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 37 699 | 44 848 |
| **KASSA OCH BANK** | | | |
| Kassa och bank | | 487 350 | 350 640 |
| **Summa kassa och bank** | | 487 350 | 350 640 |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | 525 049 | 395 488 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 72 695 049 | 73 095 488 |

allabrf.se



## BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

| Belopp i kr | Not | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **EGET KAPITAL** | 6 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 630 000 | 53 630 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 49 369 | 19 584 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **53 679 369** | **53 649 584** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -317 847 | -19 584 |
| Årets resultat | | -477 216 | -268 478 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-795 063** | **-288 062** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **52 884 306** | **53 361 522** |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 19 570 000 | 19 570 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **19 570 000** | **19 570 000** |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Leverantörsskulder | | 116 358 | 7 868 |
| Övriga skulder | 8 | 7 502 | 11 081 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 116 883 | 145 017 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **240 743** | **163 966** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **72 695 049** | **73 095 488** |
| **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER** | | | |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 19 570 000 | 19 570 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | | **19 570 000** | **19 570 000** |
| **Ansvarsförbindelser** | | | |
| Övriga ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

### Yttre underhållsfond
Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| *Anläggningstillgångar* | *År* |
|---|---|
| Byggnad | 120 |

### Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

### Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

7

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

| NOT 1<br>INTÄKTERNAS FÖRDELNING | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 1 076 303 | 807 228 |
| Hyror p-platser | 61 640 | 48 600 |
| TV , Internet | 55 200 | 0 |
| **Summa** | **1 193 143** | **855 828** |

| NOT 2<br>DRIFTSKOSTNADER | | |
|---|---|---|
| **Fastighetsskötsel och städning** | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 12 000 | 9 000 |
| Trappstädning entreprenad | 30 000 | 22 500 |
| Trädgård | 3 717 | 0 |
| Serviceavtal | 4 806 | 5 258 |
| Förbrukningsmaterial | 24 841 | 0 |
| **Summa** | **75 364** | **36 758** |
| | | |
| **Taxebundna kostnader och uppvärmning** | | |
| Fastighetsel | 56 902 | 38 887 |
| Vatten och avlopp | 99 959 | 14 391 |
| Sophämtning | 20 214 | 4 259 |
| Källsortering grovsopor | 37 377 | 25 198 |
| Snöröjning | 31 288 | 0 |
| Övrigt | 2 470 | 0 |
| **Summa** | **248 210** | **82 735** |
| | | |
| **Övriga driftskostnader** | | |
| Försäkring | 42 973 | 23 778 |
| Kabel-TV, Internet | 65 098 | 48 744 |
| **Summa** | **108 071** | **72 522** |
| | | |
| **Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader** | | |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 24 219 | 13 750 |
| Förvaltningsarvode | 30 000 | 22 500 |
| Administration | 2 929 | 2 522 |
| Bankkostnader | 3 035 | 1 480 |
| **Summa** | **60 183** | **40 252** |
| | | |
| **SUMMA DRIFTSKOSTNADER** | **491 828** | **232 267** |

| PERSONALKOSTNADER | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Arvioden, andra ersättningar och sociala kostnader** | | |
| Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |
| | | |
| Löner och arvoden | 30 000 | 30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 7 199 | 7 517 |
| **Summa** | **37 199** | **37 517** |
| | | |
| **SUMMA PERSONALKOSTNADER** | **37 199** | **37 517** |

*forts Not 2*

| AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Byggnad | 530 000 | 400 000 |
| **Summa** | **530 000** | **400 000** |

| NOT 3<br>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Ränteintäkter** | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 0 | 3 977 |
| **Summa** | **0** | **3 977** |
| | | |
| **Räntekostnader** | | |
| Räntekostnader för finansiering av fastigheten | 611 332 | 458 499 |
| **Summa** | **611 332** | **458 499** |

## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

| NOT 4<br>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Pågående nyanläggning** | | |
| Vid årets början | 0 | 35 000 000 |
| Nyanskaffningar | 0 | 29 000 000 |
| Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader | 0 | -64 000 000 |
| **Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning** | **0** | **0** |
| | | |
| **Byggnader** | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 64 000 000 | 0 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader | 0 | 64 000 000 |
| **Utgående anskaffningsvärde byggnader** | **64 000 000** | **64 000 000** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -400 000 | 0 |
| Årets avskrivning enligt plan | -530 000 | -400 000 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan** | **-930 000** | **-400 000** |
| | | |
| **Mark:** | | |
| Tyresö Strand 1:541 | 9 100 000 | 9 100 000 |
| **Summa mark** | **9 100 000** | **9 100 000** |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **72 170 000** | **72 700 000** |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 16 600 000 | 16 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 3 420 000 | 3 420 000 |
| **Summa** | **20 020 000** | **20 020 000** |
| | | |
| **Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande:** | | |
| Bostäder | 20 020 000 | 20 020 000 |

## NOT 5
## ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Fordran entreprenör | 16 413 | 7 112 |
| **Summa** | **16 413** | **7 112** |

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| TV o Internet | 5 190 | 5 180 |
| Försäkring | 16 096 | 20 439 |
| **Summa** | **21 286** | **25 619** |

## NOT 6
## EGET KAPITAL
### Insatser, reparationsfond, resultat

| | Medlems-insatser | Yttre underhåll | | Balanserat resultat | | Årets resultat | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans | 53 630 000 | 19 584 | - | 19 584 | - | 268 478 | 53 361 522 |
| Vinstdisposition | - | - | - | 268 478 | | 268 478 | 0 |
| Reservering till yttre fond | - | 29 785 | - | 29 785 | | - | 0 |
| Årets resultat | - | - | | - | - | 477 216 | -477 216 |
| **Summa** | **53 630 000** | **49 369** | - | **317 847** | - | **477 216** | **52 884 306** |

**SUMMA EGET KAPITAL** **52 884 306**

## NOT 7
## ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Långivare | | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015 | Belopp 2014 | Villkors-ändringsdag |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 24445313 | 2,83% | 6 524 000 | 6 524 000 | 2016-12-14 |
| SBAB | 24445348 | 3,15% | 6 523 000 | 6 523 000 | 2017-12-14 |
| SBAB | 24445356 | 3,39% | 6 523 000 | 6 523 000 | 2018-12-14 |
| **Summa** | | | **19 570 000** | **19 570 000** | |
| Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen | | | 0 | 0 | |
| Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen | | | 19 570 000 | 19 570 000 | |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | | **19 570 000** | **19 570 000** | |
| Avgår kortfristig del av låneskuld | | | 0 | 0 | |
| **Summa** | | | **19 570 000** | **19 570 000** | |

2

## NOT 8
## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Hyresskuld | 2 | 200 |
| Skuld entreprenör | 0 | 10 881 |
| Källskatt | 7 500 | 0 |
| **Summa** | **7 502** | **11 081** |

## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| Revisionsarvode | 20 000 | 13 750 |
| Styrelsearvode | 0 | 30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 7 199 | 7 517 |
| Hyresintäkter | 89 684 | 93 750 |
| **Summa** | **116 883** | **145 017** |

## UNDERSKRIFTER

Tyresö 2016-04-18

Martin Stenberg

Rolf Zettergren

Markus Arvidsson

Mikael Lund

Daniel Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2016-04-28

**Jonas Svensson**
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdshusen 1, org.nr 769624-9957

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdshusen 1 för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdshusen 1 för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Uppsala den 27/4 2016

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor