



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby, org nr 769623-2789

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby för år 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

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 av 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.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 29/4 2016

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Trädgården i Hässelby

769623-2789

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Trädgården i Hässelby har till ändamål att jobba för medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder utan tidsbegränsning i föreningens tre hus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inledning

När den nuvarande styrelsen tillträdde den 3 mars 2015 påbörjades ett arbete med att diskutera och ta fram en struktur och en vision utifrån vilken styrelsen skall arbeta framöver.

Vi enades om att styrelsens arbete i brf Trädgården skall präglas av öppenhet och regelbunden information till medlemmarna. Styrelsen skall ha hög tillgänglighet. Styrelsen ska arbeta utifrån väl definierade aktivitets- och tidplaner.

Vår vision

I brf Trädgården skall våra medlemmar, såväl gammal som ung, trivas och känna gemenskap. Det skall vara en öppen och välskött förening med god ekonomi, fräscha lägenheter och trivsamma välvårdade yttre miljöer.

Styrelse & husvärdar

Årets styrelse har sedan den tillträdde den 3 mars haft 16 protokollförda sammanträden och en extra stämma under år 2015.

Verksamma i styrelsen har följande medlemmar varit:

Ordförande: Lennart Arnberg
Vice ordförande: Lars-Inge Eriksson
Sekreterare: Jessica Stiegler
Kassör: Anna Krooks
Ledamot: Tommy Matsson
Ledamot: Daniel Surell
Suppleant: Svante Johansson

Jonas Johnsson, som var vår sekreterare och web-ansvarige, utträdde ur styrelsen den 17 augusti på grund av flyttning.

Redan i början av mandatperioden valde styrelsen att utse en husvärd i respektive hus, som har till uppdrag att stödja medlemmarna på olika sätt. Följande medlemmar har varit husvärdar under året som varit:

Hus nr 36: Peter Andersson
Hus nr 38: Lars-Inge Eriksson
Hus nr 40: Lage Qvarfordt

165

Aktiviteter 2015

Styrelsen har haft ett flertal aktiviteter och genomfört en rad åtgärder under 2015.

Kommunikation

En av styrelsens viktigaste uppdrag under 2015 har varit att upprätta en öppen och rak dialog med medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har därför skapat hemsidan www.brfrtradgarden.nu. Syftet med hemsidan är att hålla boende, mäklare och andra intressenter informerade vad som händer i vår bostadsrättsförening. Ett annat syfte har varit att tydligt ange vart medlemmarna skall vända sig då man har frågor.

Vi har producerat en 8-sidig välkomstbroschyr i 4-färg med all information om vår förening.

Under året har vi gett ut fyra medlemsbrev för att informera om vad som är på gång i föreningen samt ett antal informationsbrev och dokument avseende sophantering, vårt värme- och ventilationssystem m.m. Inom styrelsen har vi skapat en plattform för information och delning av dokument genom att använda Google Drive.

Fastighet/byggnader

Den absolut viktigaste arbetsuppgiften under året har varit att planera, kommunicera, genomföra och följa upp 2-års garantibesiktning av våra lägenheter, byggnader och tomtmark.

Föreningen har under året tecknat en fastighetsförsäkring samt en bostadsrätts-tilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. Medlemmarna behöver således endast teckna en egen hemförsäkring.

Styrelsen har sett till att våra hissar nu är besiktigade och godkända av Inspecta. Vi har i samband med denna genomgång sett över avtalet med Kone Hissar och tecknat trygghetslarm samt ett långsiktigt jouravtal t.o.m. 2018

Vi har anlitat Brandkonsult AB för att se över brandskyddet i våra fastigheter.

Styrelsen har under vintern anslutit våra tre byggnader till Botryggs takskottning.

Fibernät för framtida behov har dragits in i 36:an. Fiber kan sedan dras till samtliga byggnader/lägenheter i föreningen när det blir aktuellt om några år.

Ekonomi

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens ekonomi med fokus på en effektiv ekonomistyrning. Vi har under året arbetat med att ta fram en lånestrategi och bla lagt om föreningens lån (lånen läggs om i början av januari). Genom detta kommer föreningens räntekostnader sänkas med ca 150.000 kr per år. Pengar som vi kan använda för att amortera på våra lån eller bygga upp en räntebuffert för eventuella räntehöjningar.

Andra åtgärder som genomförts är:

Nya ordnings- och trivselsegler från A till Ö.

Brf Trädgården är nu representerad i Johannelund-Lövsta Allé samfällighets styrelse och delaktig i deras beslut och åtgärder. De frågor vi har drivit är: förbättrad sophantering, fler parkeringsplatser, bättre underhåll av gator, gångvägar och allmänna utrymmen. Vi stödjer även idén om att skapa familjeas med lekplats på "kullen" för de mindre barnen.

Styrelsen har under året hållit en extrastämma i syfte att godkänna ändringsförslag till föreningens stadgar. Förändringarna godtogs och ytterligare ett beslut på årsmötet i samma ärende måste tas innan de kan införas.

Slutligen har styrelsen genomfört en vår- och en höststädning samt en glöggfest i december med resning av granar utomhus samt uppsättning av adventsstjärnor i entréerna.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 594	4 200	129
Resultat efter finansiella poster	1 409	675	45
Soliditet (%)	60,0	59,6	44,4

För definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	392 745
årets vinst	1 409 057
	1 801 802
disponeras så att	
avsättes i yttre underhållsfond	256 800
i ny räkning överföres	1 545 002
	1 801 802

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

18

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Tkr			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	4 594	4 200
Övriga rörelseintäkter		0	22
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 594	4 222
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-820	-682
Övriga externa kostnader	3, 4	-184	-171
Personalkostnader	5	-78	-79
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 230	-1 093
Summa rörelsekostnader		-2 312	-2 025
Rörelseresultat		2 282	2 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882	-1 530
Summa finansiella poster		-873	-1 522
Resultat efter finansiella poster		1 409	675
Resultat före skatt		1 409	675
Årets resultat		1 409	675

105

Balansräkning

Tkr

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

181 411

182 641

Summa materiella anläggningstillgångar

181 411

182 641

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i samfällighet

7, 8

7 704

7 704

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 704

7 704

Summa anläggningstillgångar

189 115

190 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

232

37

Summa kortfristiga fordringar

238

37

Kassa och bank

Kassa och bank

4 400

2 507

Summa kassa och bank

4 400

2 507

Summa omsättningstillgångar

4 638

2 544

SUMMA TILLGÅNGAR

193 753

192 889

NE

Balansräkning

Tkr

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

328

194

Summa bundet eget kapital

114 544

114 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

393

-149

Årets resultat

1 409

675

Summa fritt eget kapital

1 802

526

Summa eget kapital

116 346

114 936

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

76 677

76 884

Summa långfristiga skulder

76 677

76 884

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46

522

Skatteskulder

178

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

506

547

Summa kortfristiga skulder

730

1 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 753

192 889

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

99 000

99 000

Summa ställda säkerheter

99 000

99 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

115

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

UK

Noter

Tkr

Not 1 Omsättningens fördelning

	2015	2014
Omsättningens fördelning		
Medlemsavgifter bostäder	4 574	4 171
Överlåtelseavgifter med mera	21	29
	4 594	4 200

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	2015	2014
El	247	220
Debiterade elkostnader (intäkt)	-235	-226
Fjärrvärme	393	374
Vatten	128	73
Renhållning	46	45
Fastighetsskötsel	115	105
Försäkring	65	43
Bredband	55	60
Debiterat bredband (intäkt)	-138	-125
Reparation o underhåll	12	8
Reparation och underhåll, hissar	8	5
Kabel-TV	24	93
Övriga fastighetskostnader	99	6
	820	682

Bland årets övriga fastighetstkostnader ingår kostnader för garantibesiktningar som uppgår till 62 675 kr. Resterande 36 400 kr av övriga fastighetskostnaderna avser inköp av namnkyltar och övriga andra skyltar, nycklar, redskap, kostnader med ägarbyte och andrahandshyresgäster, åtgärdande av felanmälningar gjorda av Securitas, julpynt.

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	16	8
	16	8

VB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Övriga förvaltningskostnader	21	37
Redovisningstjänster	135	124
Övriga externa kostnader	12	2
	168	163

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61	60
Sociala kostnader	11	19
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72	79

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 746	75 718
Inköp		108 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 746	183 746
Ingående avskrivningar	-1 105	-12
Årets avskrivningar	-1 230	-1 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 335	-1 105
Utgående redovisat värde	181 411	182 641
Taxeringsvärden byggnader	66 000	25 000
Taxeringsvärden mark	19 600	19 600
	85 600	44 600

Not 7 Andelar i samfällighetsförening

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 704	7 704
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 704	7 704
Utgående redovisat värde	7 704	7 704

NB

Not 8 Specifikation andelar i samfällighetsförening

Namn	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	12,69%	7 704 7 704

	Org.nr	Säte
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	181	0
Förutbetalda kostnader	51	37
	232	37

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 216	0	194	-149	675
Avsättning till underhållsfond			134	-134	
Disposition av föregående års resultat:				675	-675
Årets resultat					1 409
Belopp vid årets utgång	114 216	0	328	393	1 409

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder, inklusive kortfristig del		
SBAB	22 439	22 500
SBAB	22 439	22 500
SBAB	31 798	31 884
	76 677	76 884

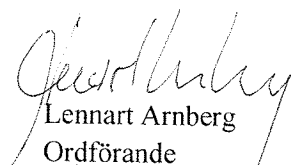
113

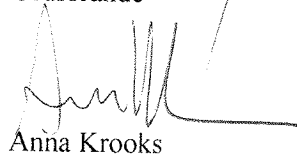
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	57	60
Beräknade upplupna sociala avgifter	14	19
Övriga upplupna kostnader	94	101
Förskottsbetalda hyresintäkter	340	367
	506	547

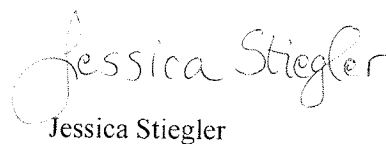
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Vällingby den 29/4 2016


Lennart Arnberg
Ordförande


Anna Krooks


Lars-Inge Eriksson

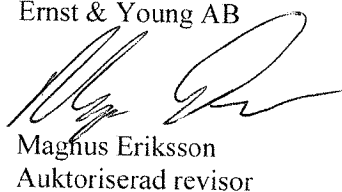

Jessica Stiegler


Tommy Matsson


Daniel Surell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor