

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 Kroks
- Ledamot: Tommy Matsson
- Ledamot: Daniel Surell
- Suppleant: Svante Johansson

Jonas Jonasson, 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

### **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.brfradgarden.nu](http://www.brfradgarden.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 sophertering, 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 trivselregler 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 familjeoas 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 höststädnings samt en glöggfest i december med resning av granar utomhus samt uppsättning av adventsstjärnor i entréerna.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
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
	<b>1 801 802</b>
disponeras så att	
avsättes i yttre underhållsfond	256 800
i ny räkning överföres	1 545 002
	<b>1 801 802</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 594	4 200
Övriga rörelseintäkter		0	22
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 594</b>	<b>4 222</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 312</b>	<b>-2 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 282</b>	<b>2 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882	-1 530
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-873</b>	<b>-1 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 409</b>	<b>675</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 409</b>	<b>675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 409</b>	<b>675</b>

## 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**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

Tkr

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		114 216	114 216
Fond för yttre underhåll		328	194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 544</b>	<b>114 410</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		393	-149
Årets resultat		1 409	675
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 802</b>	<b>526</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 346</b>	<b>114 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		76 677	76 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 677</b>	<b>76 884</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46	522
Skatteskulder		178	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	506	547
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>730</b>	<b>1 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 753</b>	<b>192 889</b>

### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

#### **Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		99 000	99 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>99 000</b>	<b>99 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

## Noter

Tkr

### Not 1 Omsättningens fördelning

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

### 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
	<b>820</b>	<b>682</b>

Bland årets övriga fastighetstskostnader 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
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	16	8
	<b>16</b>	<b>8</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Övriga förvaltningskostnader	21	37
Redovisningstjänster	135	124
Övriga externa kostnader	12	2
	<b>168</b>	<b>163</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 6 Byggnader och mark

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

#### Not 7 Andelar i samfällighetsförening

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 704	7 704
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 704</b>	<b>7 704</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 704</b>	<b>7 704</b>

### Not 8 Specifikation andelar i samfällighetsförening

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

  

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna intäkter	181	0
Förutbetalda kostnader	51	37
	<b>232</b>	<b>37</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fond för underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 216</b>	<b>0</b>	<b>328</b>	<b>393</b>	<b>1 409</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

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

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

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 2016

Lennart Arnberg  
Ordförande

Lars-Inge Eriksson

Anna Krooks

Jessica Stiegler

Tommy Matsson

Daniel Surell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor