

Årsredovisning
för
Brf Trädgårdsmäst nr 8

702002-9711

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Trädgårdsmäst nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål:

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 1998-05-16 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Margaretha Bjuvin	Ordförande
Ida Tengman	Kassör
Anna Blomén	Sekreterare
Mickael Malmborg	Ledamot
Anders Ritzler	Ledamot
Björn Jonsson	Suppleant

Revisor har varit Åke Hallman. Jan Marcusson, revisorssuppleant har varit Pia Sandström, Rickard Lundin

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24 st medlemslägenheter varav 1st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4st lokaler och 1st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Fotostudio 101	125	2013-10-31
Teleaffär 102	60	2016-09-30
Frisörsalong	20	2014-01-15
Blomsteraffär	104	2013-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 368 000kr varav 23 808 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 36 400 000kr samt lokaler 3 968 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 487	5 837	5 852	5 867	5 884
Elkostnad/kvm totalyta	20	23	27	23	20
Värmekostnad/kvm totalyta	163	153	168	150	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	25	18	18	18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-317 343
Avsättning till fond för yttre underhåll	-2 032
årets förlust	-261 121
	-580 496

behandlas så att i ny räkning överföres	-580 496
--	----------

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 496 242	1 487 564
Övriga rörelseintäkter		22 001	0
		1 518 243	1 487 564
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-247 692	-117 768
Driftskostnader		-229 656	-200 858
Taxebundna kostnader		-458 390	-450 035
Administrationskostnader		-141 914	-49 667
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-72 440	-70 928
Avskrivningar		-284 244	-286 527
		-1 434 336	-1 175 783
Rörelseresultat		83 907	311 781
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 236	17 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 264	-376 088
		-345 028	-358 568
Resultat efter finansiella poster		-261 121	-46 787
Justering statlig skatt		0	15 280
Årets resultat		-261 121	-31 507

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 286 183	9 563 136
Maskiner och Inventarier		43 748	51 040
		9 329 931	9 614 176
Summa anläggningstillgångar		9 329 931	9 614 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 207	0
Skattefordringar		7 981	9 425
Förutbetalda kostnader	4	42 786	30 034
		52 974	39 459
<i>Kassa och bank</i>		531 166	1 049 120
Summa omsättningstillgångar		584 140	1 088 579
Summa tillgångar		9 914 071	10 702 755

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		242 500	242 500
Fond för yttre underhåll		28 448	26 416
		270 948	268 916
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-319 375	-285 836
Årets resultat		-261 121	-31 507
		-580 496	-317 343
Summa eget kapital		-309 548	-48 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	9 835 000	10 465 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		30 000	30 000
Förskott från kunder		24 048	0
Leverantörsskulder		98 048	67 650
Övriga skulder		0	24 048
Upplupna kostnader	7	92 895	39 303
Förutbetalda avgifter och hyror		143 628	125 181
Summa kortfristiga skulder		388 619	286 182
Summa eget kapital och skulder		9 914 071	10 702 755
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	1,50 %	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Takrenovering	5,00 %	5,00 %
Masikner	10,00 %	10,00 %
Gård	2,00 %	2,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	952 836	952 812
Hysesintäkter lokaler	532 660	524 008
Hysesintäkter förråd	3 048	3 048
Deb. fastighetsskatt	7 697	7 696
	1 496 241	1 487 564

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	0	4 305
Tvättstuga	3 111	18 325
Trapphus	0	6 109
Vind	9 100	0
Dörrar och lås	17 750	8 872
VA	44 000	12 156
Värme	0	33 750
EI	43 500	7 674
Hissar	0	1 938
Portar	0	4 501
Tak	5 831	18 738
Gård	0	1 400
Vattenskada	124 400	0
	247 692	117 768
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	0	6 935
Snöröjning/sandning	39 301	28 501
Städning grundavtal	49 704	45 000
Städning extradebiteringar	0	4 600
Sotning	26 545	0
Övr besiktn/kontroll	1 550	0
Serviceavtal	8 576	8 378
Hiss serviceavtal	3 909	2 475
Övr. kostn. för köpta tjänster	2 800	0
Grovsopor	28 604	27 624
Fastighetsförsäkring	32 705	29 873
Kabel-tv	27 956	27 444
Förbrukningsinventarier	156	10 845
Förbrukningsmaterial	3 104	5 226
Trivselkostnader	4 746	3 956
	229 656	200 857
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	43 456	48 377
Uppvärmning	348 290	327 273
Vatten	45 389	54 129
Sophämtning	21 255	20 256
	458 390	450 035

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 815	2 484
Styrelseomkostnader	18 185	8 105
Arvode ekonomisk förvaltning	35 217	31 228
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 875	0
Konsultarvoden	56 278	0
Bankkostnader	2 983	3 670
Medlems- och föreningsavgifter	4 180	4 180
Övriga externa kostnader	21 381	0
	141 914	49 667

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	32 760	70 928
Fastighetsskatt	39 680	0
	72 440	70 928

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	10 164	10 163
Avskrivning fastighetsförbättringar	111 003	111 003
Avskrivning markanläggning	93 704	95 988
Avskr tak	62 082	62 082
Avskr maskiner	7 291	7 291
	284 244	286 527

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 318 603	12 204 472
Inköp		114 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 318 603	12 318 603
Ingående avskrivningar	-3 153 402	-2 874 166
Årets avskrivningar	-276 952	-279 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 430 354	-3 153 402
Utgående redovisat värde	8 888 249	9 165 201
Taxeringsvärden byggnader	16 560 000	16 560 000
Taxeringsvärden mark	23 808 000	23 808 000
	40 368 000	40 368 000
Bokfört värde byggnader	8 888 249	9 165 201
Bokfört värde mark	397 935	397 935
	9 286 184	9 563 136

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	16 508	15 923
Förutbetald kabel-TV	0	6 989
Förutbetald Rådrum AB	9 104	0
Förutbetalt Vatten	2 705	0
Förutbetalt ComHem	7 197	0
Förutbetalt serviceavtal TAC Svenska AB	7 272	7 122
	42 786	30 034

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 500	26 416	-285 836	-31 507
Avsättning yttre fond		2 032	-2 032	
Disposition av föregående års resultat:			-31 507	31 507
Årets resultat				-261 121
Belopp vid årets utgång	242 500	28 448	-319 375	-261 121

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea	3,53%	Rörligt	1 725 000	1 725 000
Nordea	4,02%	2013-11-20	2 100 000	2 100 000
Nordea	3,00%	Rörligt	1 610 000	2 440 000
Nordea	2,45%	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Nordea	2,54%	Rörligt	2 430 000	2 230 000
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
			9 835 000	10 465 000

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	30 443	39 303
Upplupen kostnad el	4 579	0
Upplupen kostnad värme	57 874	0
	92 896	39 303

Stockholm den / 2013

Margaretha Bjuvin
Ordförande

Ida Tengman
Kassör

Anna Blomén
Sekreterare

Mickael Malmborg
Ledamot

Anders Ritzler
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Åke Hallman
Revisor

Jan Marcusson
Revisor