

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Trädgården i Hässelby**

769623-2789

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Den verksamheten överensstämmer med föreningens 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 trivssamma välvårdade yttre miljöer.*

Föreningen har sitt säte i Linköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Styrelse och husvärdar:*

Styrelsen har under 2016 haft 13 stycken protokollförda sammanträden. Sedan styrelsen tillträdde på årsstämman den 16 maj har följande medlemmar varit verksamma:

Ordförande: Lars-Inge Eriksson  
Vice ordförande: Lennart Arnberg  
Sekreterare & kassör: Jessica Stiegler  
Ledamot: Oskar Sandzén  
Suppleant: Martin Carlsson  
Suppleant: Gunilla Rydenstrand

Tommy Hansson som valdes in i styrelsen avgick innan det konstituerande mötet. Anna Kroks som valdes in i styrelsen valde att avgå redan på vårt första konstituerande möte.

Till sin hjälp har styrelsen haft tre husvärdar, vars uppgift är att stötta medlemmarna i diverse frågor:

Husvärd nr 36: Peter Andersson, som avgick under hösten. Posten är vakant.  
Husvärd nr 38: Tommy Mattsson  
Husvärd nr 40: Mikael Smeds

#### *Kommunikation*

I föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening och styrelsen arbetar aktivt med att löpande informera medlemmarna om vad som händer inom föreningen. Under året har sju stycken medlemsbrev skickats ut samt ett antal informationsblad. Även en ny utgåva av broschyren "Välkommen till brf Trädgården" trycktes och distribuerades till samtliga medlemmar.

16

### ***Ekonomi***

Styrelsen har under året arbetat fram en ny långsiktig ekonomisk strategi efter vilken kommande styrelser kan arbeta. Fokus i detta arbete har varit:

- Rörliga lån, vilket medför handlingsfrihet och lägre kostnader
- Amortera på lånen för att få lägre kostnader och därmed mindre risk
- Långsiktigt sänka månadsavgifterna vilket ökar värdet på fastigheten
- Planera med underhållsplan för att undvika oplanerade kostnader framöver.

På förra årsstämman beslutades att avgiften till föreningen kunde sänkas med 10% from den 1 juli 2016, vilket också skedde.

I början av 2017 omförhandlade styrelsen föreningens banklån hos Handelsbanken. I samband med det amorterade föreningen 1,6 Msek av sin skuld, som fr.o.m. 2017 uppgår till 75 Msek.

### ***Fastighet***

Styrelsen har under våren följt upp samt avslutat kvarvarande åtgärder efter 2-års garantibesiktning.

Styrelsen har med hjälp av en extern konsult arbetat fram en långsiktig underhållsplan för våra hus, som sträcker sig från 2016 till 2041 där det tydligt framgår vilka kostnader som vi måste budgetera för över tiden.

Styrelsen köpte (gemensamt) in nya luftreningsfilter som distribuerades till samtliga 91 lägenheter för installation i alla värmeelement/radiatorer.

Under hösten har styrelsen med hjälp av extern part låtit uppföra två cykelställ mellan våra tre hus med plats för ca 70 cyklar.

Styrelsen har skapat ett förråd i källaren för föreningens trädgårdsredskap och verktyg samt upprättat en inventarielista.

### ***Aktiviteter***

Under året har styrelsen arrangerat två städdagar, en på våren och en på hösten. På vårstädningen ersattes idegranarna i våra rabatter med ölandstok. Då hyrdes även en container in för att medlemmarna skulle få möjlighet att rensa sina förråd och kasta skräp utan att behöva åka till Lövsta sopstation. Under höststädningen hölls även ett kort informationsmöte.

### ***Övriga åtgärder***

Styrelsen har deltagit i samfällighetens möten under året och drivit frågor såsom fler P-platser, bättre sophantering och snöröjning i området.

Styrelsen har under året slutit en del nya avtal, bla:

- Avtal om takskottning med Botrygg/DB Tak AB.
- Jouravtal med Securitas fastighetsjour har förlängts.
- Uppdaterat förvaltningsavtal med Botrygg avseende skötsel av vår utemiljö och grönområden.

Styrelsen har inlämnat en skrivelse till Stockholms stad beträffande vår trafikmiljö. Staden bekräftade att markerade övergångsställen skall genomföras enligt våra önskemål samt att en gatunamnskylt ska sättas upp i början av Rabattvägen vid infartsparkeringen. Vår begäran om ytterligare hastighetsskyltar, sänkt hastighet till 20 km/tim samt varningsskylt för skola/dagis avslogs.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 4 358       | 4 594       | 4 200       | 129         |
| Resultat efter finansiella poster | 1 319       | 1 409       | 675         | 45          |
| Soliditet (%)                     | 60,3        | 60,0        | 59,6        | 44,4        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Tilläggsupplysningar.

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 114 216                      | 0                             | 328                                     | 393                            | 1 409                     | 116 346        |
| Avsättning till<br>underhållsfond             |                              |                               | 257                                     | -257                           |                           | 0              |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                         | 1 409                          | -1 409                    | 0              |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                         |                                | 1 319                     | 1 319          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>114 216</b>               | <b>0</b>                      | <b>585</b>                              | <b>1 545</b>                   | <b>1 319</b>              | <b>117 665</b> |

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 545 002        |
| årets vinst      | 1 319 453        |
|                  | <b>2 864 455</b> |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| disponeras så att               |                  |
| avsättes i yttre underhållsfond | 282 600          |
| i ny räkning överföres          | 2 581 855        |
|                                 | <b>2 864 455</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2016-01-01  
-2016-12-31

2015-01-01  
-2015-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

4 358

4 594

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**4 358**

**4 594**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

3

-1 051

-820

Övriga externa kostnader

4

-195

-184

Personalkostnader

-105

-78

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-1 250

-1 230

**Summa rörelsekostnader**

**-2 601**

**-2 312**

**Rörelseresultat**

**1 757**

**2 282**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

9

Räntekostnader och liknande resultatposter

-439

-882

**Summa finansiella poster**

**-438**

**-873**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 319**

**1 409**

**Resultat före skatt**

**1 319**

**1 409**

**Årets resultat**

**1 319**

**1 409**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

180 547

181 411

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**180 547**

**181 411**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

6

7 704

7 704

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**7 704**

**7 704**

**Summa anläggningstillgångar**

**188 251**

**189 115**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4

6

Övriga fordringar

1

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

53

232

**Summa kortfristiga fordringar**

**58**

**238**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 813

4 400

**Summa kassa och bank**

**6 813**

**4 400**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 871**

**4 638**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**195 122**

**193 753**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

585

328

**Summa bundet eget kapital**

**114 801**

**114 544**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 545

393

Årets resultat

1 319

1 409

**Summa fritt eget kapital**

**2 864**

**1 802**

**Summa eget kapital**

**117 665**

**116 346**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

75 000

76 677

**Summa långfristiga skulder**

**75 000**

**76 677**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 688

0

Leverantörsskulder

142

46

Skatteskulder

0

178

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

627

506

**Summa kortfristiga skulder**

**2 457**

**730**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**195 122**

**193 753**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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:

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                          | 2016         | 2015         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |              |              |
| Medlemsavgifter bostäder                 | 4 331        | 4 574        |
| Överlåtelseavgifter med mera             | 27           | 21           |
|                                          | <b>4 358</b> | <b>4 594</b> |

### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

|                                       | 2016         | 2015       |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| El                                    | 276          | 247        |
| Debiterade elkostnader (intäkt)       | -211         | -235       |
| Fjärrvärme                            | 527          | 393        |
| Vatten                                | 106          | 128        |
| Renhållning                           | 57           | 46         |
| Fastighetsskötsel                     | 115          | 115        |
| Försäkring                            | 52           | 65         |
| Bredband                              | 82           | 55         |
| Debiterat bredband (intäkt)           | -140         | -138       |
| Kabel- TV                             | 24           | 24         |
| Reparation och underhåll              | 24           | 12         |
| Reparation och underhåll, hissar      | 19           | 8          |
| Reparation och underhåll, ventilation | 22           | 0          |
| Snöröjning                            | 20           | 0          |
| Övriga fastighetskostnader            | 80           | 99         |
|                                       | <b>1 051</b> | <b>820</b> |

Bland årets övriga fastighetskostnader ingår kostnader för garantibesiktningar som uppgår till 18 750 kr och upprättande av underhållsplan för 36 250 kr. Resterande 25 001 kr av övriga fastighetskostnader avser kostnader med ägrabyte och andrahandshyresgäster, bygglov cykelställ, larmcentral-fastighetsjour, åtgärdande av felanmälningar gjorda av Securitas.

### Not 4 Fördelning övriga externa kostnader

|                              | 2016       | 2015       |
|------------------------------|------------|------------|
| Revision                     | 18         | 16         |
| Övriga förvaltningskostnader | 29         | 21         |
| Redovisningstjänster         | 135        | 135        |
| Övriga externa kostnader     | 12         | 12         |
|                              | <b>195</b> | <b>184</b> |

15

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 183 746        | 183 746        |
| Inköp                                           | 385            | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>184 131</b> | <b>183 746</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 335         | -1 105         |
| Årets avskrivningar                             | -1 250         | -1 230         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 585</b>  | <b>-2 335</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>180 547</b> | <b>181 411</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 71 000         | 66 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 200         | 19 600         |
|                                                 | <b>94 200</b>  | <b>85 600</b>  |

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                                                 | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 704        | 7 704        |
| <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 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 53         | 51         |
| Upplupna intäkter      | 0          | 181        |
|                        | <b>53</b>  | <b>232</b> |

**Not 8 Långfristiga skulder**

|                                                        | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 75 000        | 76 677        |
|                                                        | <b>75 000</b> | <b>76 677</b> |

105

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner                      | 73         | 57         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 18         | 14         |
| Upplupna räntekostnader             | 96         | 0          |
| Övriga upplupna kostnader           | 138        | 94         |
| Förskottsbetalda hyror              | 300        | 340        |
|                                     | <b>627</b> | <b>506</b> |

**Not Ställda säkerheter**

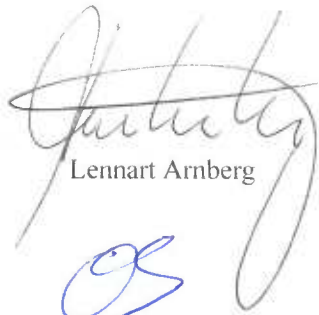
|                      | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 99 000        | 99 000        |
|                      | <b>99 000</b> | <b>99 000</b> |

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 14/4 2017



Lars-Inge Eriksson  
Ordförande



Lennart Arnberg



Jessica Stiegler



Oskar Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor