

Årsredovisning
för
Brf Trädgården i Hässelby

769623-2789

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 som omfattar totalt 91 st. lägenheter. Husen byggdes under 2012-2013 av Botrygg AB och inflyttning skedde under perioden sista kvartalet 2013 till första kvartalet 2014.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Föreningens vision och ledstjärna

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under kalenderåret 2017 haft 11 stycken ordinarie protokollförda styrelsemöten. Sedan styrelsen tillträdde på årsstämman den 15 maj har följande medlemmar varit verksamma:

Ordförande: Lars-Inge Eriksson
Vice ordförande: Lennart Arnberg
Kassör: Jessica Stiegler
Ledamot: Josefin Malmström Özbek
Ledamot: Gunilla Rydenstrand
Ledamot: Oskar Sandzén
Suppleant: Martin Carlsson
Suppleant: Adam Modig
Suppleant: Robin Melander

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

Husvärd i nr 36: Clara Ingemarsdotter
Husvärd i nr 38: Tommy Matsson
Husvärd i nr 40: Lage Qvarfordt

Kommunikation

Av föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening. Styrelsen arbetar därför aktivt med att löpande informera våra medlemmar och vår omvärld om vad som händer i vår förening.

Under 2017 har 8 stycken medlemsbrev och 2 stycken informationsblad distribuerats till medlemmarna. Vår hemsida uppdateras kontinuerligt med nyheter och aktuell information. Via våra husvärdar och vår 8-sidiga broschyr "Välkommen till Brf Trädgården" får nyinflyttade medlemmar all nödvändig information om vår förening.

16

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen följer vår sedan tidigare fastställda ekonomiska strategi där två av grundbultarna är att:

- ha rörliga lån med låg ränta
- minska vår låneskuld via amorteringar

Övriga strategier är att långsiktigt sänka månadsavgifterna i takt med vår ekonomiska utveckling samt att planera medel för framtida underhåll enligt vår fastställda underhållsplan.

Vår goda ekonomi har medfört att vi kunnat efterskänka medlemsavgifterna för december 2017 samt att vi amorterat 1,5 miljoner kronor på våra lån i början av januari 2018.

Vår förening har anslutit sig till organisationen allabrf.se som är Sveriges största databas över bostadsrättsföreningar. Allabrf.se analyserar och jämför ekonomiska nyckeltal mellan olika bostadsrättsföreningar i landet samt betygsätter föreningarna därefter. Brf Trädgårdens betyg har höjts från B år 2016 till A år 2017 vilket är ett kvitto på att vi jobbar på rätt sätt. Högsta betyget är A++ vilket bör vara föreningens mål att uppnå på lång sikt.

Fastigheten

Energioptimering

Styrelsen har bildat en energigrupp som skall titta på åtgärder för att spara energi och minska våra utsläpp. Gruppen har haft kontakter med externa energiexperter. De har bl.a. tittat på vår förbrukning av varmvatten för uppvärmning av våra lägenheter som är en stor utgiftspost. Energi gruppens arbete har lett fram till att vi på försök under 12 månader kommer att testa ett intelligent energioptimeringssystem. Systemets mjukvara tar in och analyserar en mängd mätdata från bl.a. lokala väderprognoser samt från sensorer i varje lägenhet som mäter rumstemperatur och fukt. Systemet styr vår undercentral och optimerar energiförbrukningen automatiskt. Vår förhoppning är att vi med detta system skall få ett jämnare och behagligare klimat i våra lägenheter samtidigt som vi minskar vår energiförbrukning.

Radonmätning i våra hus

Styrelsen har låtit genomföra en radonmätning i samtliga hus. Mätidosor placerades ut i lägenheter på varje våningsplan närmast hisschaktet. Resultatet från mätningen kommer att presenteras så snart undersökningen är genomförd och sammanställd.

Våra pelare har underkänts och måste renoveras

Vid den 2-åriga garantibesiktningen underkände styrelsen ytbehandlingen av samtliga våra trettio utomhuspelare. Det uppstod luftbubblor och färgen flagnade redan efter cirka 1,5 år. För att förhindra nötningsskador och att fukt tränger upp från markplanet har pelarna under år 2017 försetts med band i rostfritt stål vid markytan. På prov har en av pelarna fått en ny underbehandling och ny målarfärg. Under 2018 skall den nya behandlingen utvärderas hur den har klarat höst-vinter-vår förhållanden. Är resultatet positivt skall samtliga trettio pelare renoveras med samma teknik under år 2018.

Åtgärdade "vattensålar"

De s.k. vattensålar som skall ta hand om regnvattnet från husens stuprör har under hösten 2017 byggts om så att vattnet nu tas om hand och avleds ner i marken.

Avtal med rörfirmor

Styrelsen har utvärderat och tecknat avtal med olika rörföretag som kan hjälpa medlemmarna vid akuta händelser som stopp i avlopp, vattenläckage eller när våra medlemmar behöver hjälp med reparationer eller installationer av olika slag.

Förbättrad skötsel av vår yttre miljö

Genom ett utökat samarbete med vår förvaltare Botrygg AB har skötseln av vår utemiljö förbättrats. Gräsmattor underhålls och klipps enligt överenskommet schema liksom vattning av rabatter, ogräsbekämpning, bortplockning av skräp och övrig allmän skötsel av föreningens mark.

Staket för våra mellangårdar

Enligt föreningsstämmans beslut 2017 fick styrelsen i uppdrag att uppföra staket för våra två mellangårdar. Detta uppdrag kunde inte utföras då styrelsen trots stora ansträngningar inte kunde hitta någon entreprenör som hade tid eller var intresserad av att åta sig uppdraget. Styrelsen gick därför ut med nya förfrågningar under hösten 2017. När sedan offerter inkom visade det sig att kostnaderna vida översteg vår budget för detta projekt.

Styrelsen beslutade därför att hänskjuta frågan till 2018 års föreningsstämma för ett nytt beslut.

Aktiviteter

Under året har styrelsen arrangerat två informations- och städdagar, en på våren och en på hösten. På vårstädningen hyrdes en container in så att medlemmarna fick möjlighet att slänga grovsopor. Ett nytt gruslager lades ut på våra mellangårdar.

På höststädningen planterades nya ölandstok i våra entré-rabatter. På båda dessa möten informerade styrelsen om vad som händer i föreningen och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor.

Övriga åtgärder

Nytt förvaltningsavtal med Botrygg AB

Styrelsen har tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Botrygg AB. Avtalet gäller under tre år t.o.m. 2020. I det nya avtalet, som omfattar ekonomisk-, administrativ- och teknisk förvaltning, är bl.a. ansvarsfördelningen mellan Botrygg och föreningen tydligare jämfört med tidigare avtal. Skötseln av vår yttre miljö har utökats, vilket nämnts ovan.

Ny lekpark på "Kullen"

Föreningen har, via vår samfällighet Johannelund Lövsta Samfällighetsförening, stöttat och ekonomiskt bidragit till att förverkliga den nya lekplatsen på "Kullen" som i första hand är till för de mindre barnen i vårt område.

Vår trafikmiljö och snöröjning

Styrelsen har bearbetat Stockholms stad för att få en säkrare trafikmiljö i vårt område. Vi önskade få ytterligare sänkning av hastigheten förbi Pysslingens förskola, markerade övergångsställen samt att en gatunamnskylt sattes upp vid Rabattvägens början. Gatunamnskylten har kommit upp. Vi blev även lovade markerade övergångsställen. Det löftet drogs sedan tillbaka av trafikkontoret med motivering att det var så lite trafik i området. Vi har protesterat mot detta beslut men inte fått någon respons.

Snöröjningen har blivit bättre efter den kritik som föreningen har framfört till berörda parter.

Nya trivsel- och ordningsregler

Föreningens trivsel- och ordningsregler har uppdaterats och finns på vår hemsida.

NE

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 768	4 358	4 595	4 200
Resultat efter finansiella poster	826	1 319	1 409	676
Soliditet (%)	61,0	60,3	60,0	59,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 216	0	585	1 545	1 319	117 665
Disposition av föregående års resultat:			283	1 037	-1 319	0
Årets resultat					826	826
Belopp vid årets utgång	114 216	0	867	2 582	826	118 491

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 581 855
årets vinst	826 087
	3 407 942

disponeras så att avsättes i yttre underhållsfond	282 600
i ny räkning överföres	3 125 342
	3 407 942

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

MS

Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 768	4 358
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 768	4 358
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-945	-1 051
Övriga externa kostnader	4	-197	-195
Personalkostnader		-99	-105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 250	-1 250
Summa rörelsekostnader		-2 491	-2 601
Rörelseresultat		1 277	1 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453	-439
Summa finansiella poster		-451	-438
Resultat efter finansiella poster		826	1 319
Resultat före skatt		826	1 319
Årets resultat		826	1 319

nk

Balansräkning

Tkr

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

179 297

180 547

Summa materiella anläggningstillgångar

179 297

180 547

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

6, 7

7 720

7 704

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 720

7 704

Summa anläggningstillgångar

187 017

188 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1

4

Övriga fordringar

8

40

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

54

53

Summa kortfristiga fordringar

95

58

Kassa och bank

Kassa och bank

7 120

6 813

Summa kassa och bank

7 120

6 813

Summa omsättningstillgångar

7 215

6 871

SUMMA TILLGÅNGAR

194 232

195 122

Balansräkning

Tkr

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

867

585

Summa bundet eget kapital

115 083

114 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 582

1 545

Årets resultat

826

1 319

Summa fritt eget kapital

3 408

2 864

Summa eget kapital

118 491

117 665

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

73 500

75 000

Summa långfristiga skulder

73 500

75 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 507

1 688

Leverantörsskulder

96

142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

638

627

Summa kortfristiga skulder

2 241

2 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 232

195 122

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter bostäder	3 743	4 331
Överlåtelseavgifter med mera	25	27
	3 768	4 358

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2017	2016
El	278	276
Debiterade elkostnader (intäkt)	-231	-211
Fjärrvärme	516	527
Vatten	111	106
Renhållning	42	57
Fastighetsskötsel	129	115
Försäkring	61	52
Bredband	82	82
Debiterat bredband (intäkt)	-140	-140
Kabel- TV	25	24
Reparation och underhåll	16	24
Reparation och underhåll, hissar	11	19
Reparation och underhåll, ventilation	0	22
Snöröjning	1	20
Övriga fastighetskostnader	44	80
	945	1 051

Bland årets övriga fastighetskostnader ingår kostnader för växter och jord, ägarbyte, andrahandshyresgäster, larmcentral-fastighetsjour, åtgärdande av felanmälningar gjorda av Securitas.

Not 4 Fördelning övriga externa kostnader

	2017	2016
Revision	17	18
Övriga förvaltningskostnader	23	29
Redovisningstjänster	147	135
Övriga externa kostnader	10	12
	197	195

16

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 131	183 746
Inköp		385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 131	184 131
Ingående avskrivningar	-3 585	-2 335
Årets avskrivningar	-1 250	-1 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 834	-3 585
Utgående redovisat värde	179 297	180 547
Taxeringsvärden byggnader	71 000	71 000
Taxeringsvärden mark	23 200	23 200
	94 200	94 200

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 704	7 704
Inköp	16	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720	7 704
Utgående redovisat värde	7 720	7 704

Not 7 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	12,69%	7 720 7 720
Org.nr	Säte	
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende arbetsgivaravgifter	40	1
	40	1

18

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Söderberg & Partners Insurance	20	19
Comhem	27	27
Bostadsrätterna	7	7
	54	53

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	73 500	75 000
	73 500	75 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	76	73
Beräknade upplupna sociala avgifter	24	18
Upplupna räntekostnader	102	96
Övriga upplupna kostnader	153	138
Förskottsbetalda hyror	283	300
	638	626

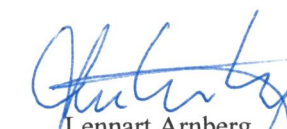
Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	99 000	99 000
	99 000	99 000

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 16/4 2018


Lars-Inge Eriksson
Ordförande


Lennart Arnberg


Jessica Stiegler

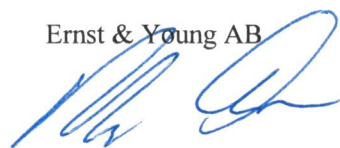

Oskar Sandzén


Gunilla Rydenstrand


Josefine Malmström Özbek

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2018

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

