

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Trädgården i Hässelby
769623-2789

Räkenskapsåret 2018



Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018 haft 12 stycken ordinarie protokollförda styrelsemöten. Sedan styrelsen tillträdde på årsstämman den 14 maj har följande medlemmar varit verksamma:

Ordförande: Lennart Arnberg
Sekreterare: Mikael Grönfors (valde att avgå 2018-09-17 och ersattes av Jessica)
Kassör/sekreterare: Jessica Stiegler
Ledamot: Tommy Matsson
Ledamot: Gunilla Rydenstrand
Ledamot: Oskar Sandzén
Suppleant: Martin Carlsson
Suppleant: Adam Modig

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 2018 har 7 stycken medlemsbrev distribuerats till medlemmarna. Vår hemsida uppdateras kontinuerligt med nyheter och aktuell information. Via medlemmar från styrelsen och vår 8-sidiga broschyr "Välkommen till Brf Trädgården" får nyinflyttade medlemmar all nödvändig information om vår förening.

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 avsätta medel för framtida underhåll enligt vår fastställda underhållsplan.

Vår goda ekonomi har medfört att vi kunnat efterskänka medlemsavgifterna för januari 2019 samt att vi amorterat ytterligare 1,5 miljoner kronor på våra lån i början av januari 2019.

NB

Fastigheten

Energioptimering

Under året som gått har styrelsen sett över möjligheten att anlägga solpaneler på våra tak i syfte att spara energi och minska våra utsläpp.

Utredningen visar att:

- Våra tak är utformade så att vi enbart kan sätta solceller på en liten yta av taket.
- Vår installation skulle ge ca 10 200 kwh/tak, dvs totalt 30 600 kwh/år, vilket är en liten produktion
- Den totala kostnaden per kwh skulle bli 23 625 kr (normalt för föreningar i vår storlek är 17-18 000 kr/kwh).

Styrelsen beslutade därför att i dagsläget inte gå vidare med installation av solceller utan istället avvakta utvecklingen.

Vi arbetar även fortsatt med det intelligenta energioptimeringssystem, eGain, som installerades under 2017. 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. Förhoppningen med installationen av detta system var att vi skulle få ett jämnare och behagligare klimat i våra lägenheter samtidigt som vi skulle minska vår energiförbrukning. Vi har nu haft systemet i cirka ett år och vi har kunnat konstatera:

- Successivt minskar föreningens normalårskorrigerade energiindex. I dagsläget har indexet minskat med ca 7.25% jämfört med referensåret 2017 (99.5 kWh/m² och år).
- Baserat på åren 2014-2018 har Brf Trädgården i genomsnitt haft fjärrvärmekostnader på 467 800 kr. Såsom eGain presterar i dagsläget innebär det en minskning av fjärrvärmekostnader med 33 900 kr/år, vilket innebär att den initiala investeringen på 79 000 kr samt den löpande kostnaden 20 101 kr/år för abonnemanget eGain Edge Gold beräknas ha betalats av sig efter 6 år. Därefter förväntas eGain minska föreningens fjärrvärmekostnader med 13 799 kr/år.
- Efter en inkörningsperiod på 6 månader har eGain kunnat upprätthålla den genomsnittliga måltemperaturen på 22 ±1 °C för samtliga månader. Den genomsnittliga temperaturen har legat på strax över 22 °C.
- Föreningen har minskat våra koldioxidutsläpp med 3 241 kg jämfört med referensåret 2017.

Sammantaget tycks investeringen av eGain varit i linje med vad som har utlovats. Styrelsen vill dock avvakta den mer omfattande årsrapporten innan slutlig ställning kan tas.

Garantibesiktningen avslutad

Vid den 2-åriga garantibesiktningen underkände styrelsen, som vi redan informerat om, ytbehandlingen av samtliga våra trettio utomhuspelare. Under året har en ny behandling utvärderats samt samtliga pelare har fått den nya underbehandlingen och ny målarfärg. Därmed är garantibesiktningen äntligen slutförd.

Uppförande av staket

Under året har byggandet av staket utmed Rabattvägen uppförts enligt beslut på förra föreningsstämman.

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.

På höststädningen inledde vi med en extra föreningsstämma för att fastställa våra nya stadgar.

Övriga åtgärder

Uppdaterade stadgar

Till följd av nya lagregler föreslog styrelsen till förra årsmötet att föreningens stadgar skulle uppdateras i enlighet med de nya reglerna.

De nya stadgarna omfattar uppdaterade regler om hur lägenhetsförteckning ska hållas samt tidpunkter för hur föreningens räkenskaper och revision ska hållas tillgängliga för föreningens medlemmar. Stadgeändringen omfattar även hur kallelse till föreningens medlemmar ska ske.

De nya stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämma 2018-05-14 samt på extrastämma 2018-10-13.

GDPR

Genomgång av hur GDPR påverkar föreningen har genomförts under året. General Data Protection Regulation (GDPR) innebär att samtliga företag, myndigheter och organisationer från den 25 maj måste följa den nya dataskyddsförordningen. GDPR omfattar alla organisationer världen över som behandlar personuppgifter för EU-medborgare. "Personuppgifter" innebär all information relaterad till en identifierad eller identifierbar fysisk levande person.

För vår bostadsrättsförening innebär det att:

- Botrygg har information om varje medlem i form av medlemsregister, vilket är ett lagkrav.
- Styrelsen har kontaktinformation, mailadresser till de medlemmar som önskat få behörighet till vår hemsida. Samtliga medlemmar är informerade via medlemsbrev att vi har denna information och att de när som helst kan kontakta styrelsen för att be om att vi ska ta bort dessa uppgifter.

Vår trafikmiljö och snöröjning

Styrelsen arbetar löpande för att vi ska få en säkrare trafikmiljö i vårt område, dels via samfälligheten med även via kontakter med Stockholm Stad.

Styrelsen håller i dagsläget på att skriva brev till Stockholm Stad för att påtala problemet med den obefintliga snöröjningen av våra gator i området. Samfällighetens skötsel av våra trottoarer har dock varit betydligt bättre än tidigare år.

Föreningens hemsida

Styrelsen har påbörjat en översyn av vår hemsida i syfte att förbättra och göra den mer tillgänglig. Vi ber att få återkomma under 2019 med mer information.

16

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 107	3 768	4 358	4 595
Resultat efter finansiella poster	691	826	1 319	1 409
Soliditet (%)	61,7	61,0	60,3	60,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 216	867	2 582	826	118 491
Disposition av föregående års resultat:		283	543	-826	0
Årets resultat				691	691
Belopp vid årets utgång	114 216	1 150	3 125	691	119 183

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 125 343
årets vinst	691 488
	3 816 831

disponeras så att avsättes i yttre underhållsfond	282 600
i ny räkning överföres	3 534 231
	3 816 831

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

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2018-01-01

-2018-12-31

2017-01-01

-2017-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

4 107

3 768

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

4 107

3 768

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

3

-1 052

-945

Övriga externa kostnader

4

-346

-197

Personalkostnader

-102

-99

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

5

-1 256

-1 250

Summa rörelsekostnader

-2 756

-2 491

Rörelseresultat

1 351

1 277

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

2

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och
kortfristiga placeringar

6

-221

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-440

-453

Summa finansiella poster

-660

-451

Resultat efter finansiella poster

691

826

Resultat före skatt

691

826

Årets resultat

691

826

MS

Balansräkning

Tkr

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	178 048	179 297
Inventarier, verktyg och installationer	7	87	0
Summa materiella anläggningstillgångar		178 135	179 297

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6, 8	7 499	7 720
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 499	7 720
Summa anläggningstillgångar		185 634	187 017

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar	9	1	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56	54
Summa kortfristiga fordringar		57	95

Kassa och bank

Kassa och bank		7 598	7 120
Summa kassa och bank		7 598	7 120
Summa omsättningstillgångar		7 655	7 215

SUMMA TILLGÅNGAR

193 289

194 232

105

Balansräkning

Tkr

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

1 150

867

Summa bundet eget kapital

115 366

115 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 125

2 582

Årets resultat

691

826

Summa fritt eget kapital

3 816

3 408

Summa eget kapital

119 182

118 491

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

72 000

73 500

Summa långfristiga skulder

72 000

73 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 500

1 500

Leverantörsskulder

210

96

Övriga skulder

10

7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

387

638

Summa kortfristiga skulder

2 107

2 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 289

194 232

MS

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:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter bostäder	4 081	3 743
Överlåtelseavgifter med mera	26	25
	4 107	3 768

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2018	2017
El	79	47
Fjärrvärme	521	516
Vatten	134	111
Renhållning	60	42
Fastighetsskötsel	141	129
Försäkring	65	61
Bredband & Kabel- TV	-32	-33
Reparation och underhåll	5	16
Reparation och underhåll, hissar	24	11
Reparation och underhåll, ventilation	20	0
Snöröjning	1	1
Övriga fastighetskostnader	35	44
	1 052	945

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

	2018	2017
Revision	19	17
Övriga förvaltningskostnader	27	23
Redovisningstjänster	160	147
Övriga externa kostnader	15	10
Konsultkostnader	125	0
	346	197

Posten konsultkostnader avser installation av energioptimeringssystemet eGain. Systemet styr vår undercentral och optimerar energiförbrukningen. Förhoppningen med installationen av detta system är att vi skall få ett jämnare och behagligare klimat i våra lägenheter samtidigt som vi vill minska vår energiförbrukning.

MS

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 131	184 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 131	184 131
Ingående avskrivningar	-4 834	-3 585
Årets avskrivningar	-1 250	-1 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 084	-4 834
Utgående redovisat värde	178 048	179 297
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 720	7 704
Inköp	0	16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720	7 720
Årets nedskrivningar	-221	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-221	0
Utgående redovisat värde	7 499	7 720

Investeringen i Johannelundlöfstad Allé samfällighet motsvaras av gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra fastighetsägare i området. Då det görs avskrivningar i samfälligheten ska även förslitningen indirekt påverka föreningens andel i samfälligheten. Där av har nedskrivning gjorts av andelar i Johannelundlöfstad Allé samfällighet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	93	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93	0
Årets avskrivningar	-6	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	0
Utgående redovisat värde	87	0

15

Not 8 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Rösträts- andel	Bokfört värde
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	12,69%	7 499 7 499
	Org.nr	Säte
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	0	38
Övrig fordran	1	1
	1	40

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Söderberg & Partners Insurance	22	20
Comhem	27	27
Bostadsrätterna	7	7
	56	54

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	72 000	73 500
	72 000	73 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	73	76
Beräknade upplupna sociala avgifter	23	24
Upplupna räntekostnader	100	102
Övriga upplupna kostnader	152	153
Förskottsbetalda hyror	40	283
	387	638

18

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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 3/4 2019


Lennart Arnberg
Ordförande


Jessica Stiegler

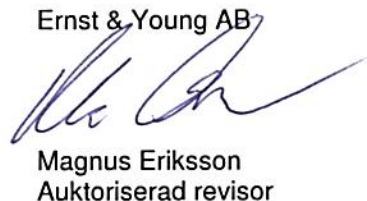

Oskar Sandzén


Gunilla Rydenstrand


Tommy Matsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor