

Årsredovisning 2019

BRF TRÄDGÅRDEN 18 769605-8663

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

DI AS
h SA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-06-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trädgården 18 på adressen Albygatan 118 i Sundbyberg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 489 kvm och 4 lokaler om 299 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Joakim Ingman	Ordförande
Erik Lidegran	Ledamot
Birgitta Strömberg	Ledamot
Susanne Almqvist	Ledamot
Harald Collin	Suppleant

Valberedning

Anna-Maria Thun och Jennie Zhang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JL", "AS", and "SA".

Utförda historiska underhåll

2015	Totalrenovering av hiss i 120
2015-2017	Förbättring av ventilation
2016	Ny fjärrvärmeundercentral
2018	Ny tvättmaskin
2018	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsservice AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Kabel TV	Com Hem AB (fr o m 2020-05 Tele2 Sverige AB)
Hissar	I.T.K. AB
Städning	Etablerat 2007 Rena Hem AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Jourttjänst	B K Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya hissar har installerats i 118 och 120 under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

AS
21 4 5

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 455	1 448	1 441	1 436
Resultat efter fin. poster	-1 587	97	5	-546
Soliditet, %	60	66	66	66
Yttre fond	1 294	1 199	1 099	999
Taxeringsvärde	40 277	33 304	33 304	33 304
Bostadsyta, kvm	1 490	1 490	1 490	1 490
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	702	702	702	702
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 618	4 763	4 781	4 781
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,63	1,66	2,36
Belåningsgrad, %	40,02	33,79	33,77	33,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 667	-	-	13 667
Upplåtelseavgifter	4 678	-	-	4 678
Fond, yttre underhåll	1 199	-	95	1 294
Balanserat resultat	-4 852	97	-95	-4 849
Årets resultat	97	-97	-1 587	-1 587
Eget kapital	14 790	0	-1 587	13 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 849
Årets resultat	-1 587
Totalt	-6 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	121
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 294
Balanseras i ny räkning	-5 263
	-6 436

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 455	1 448
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 455	1 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 658	-980
Övriga externa kostnader	8	-103	-113
Personalkostnader	9	-45	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99	-106
Summa rörelsekostnader		-2 905	-1 236
Rörelseresultat		-1 450	212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138	-116
Summa finansiella poster		-137	-115
Resultat efter finansiella poster		-1 587	97
Årets resultat		-1 587	97

31/12 2019
h
SA

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 916	21 004
Maskiner och inventarier	12	33	42
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 948</i>	<i>21 047</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>20 948</i>	<i>21 047</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17	26
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77	73
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>94</i>	<i>99</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		982	1 177
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>982</i>	<i>1 177</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 076</i>	<i>1 276</i>
Summa tillgångar		22 025	22 323

21/12/19
[Signature]

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 345	18 345
Fond för yttre underhåll		1 294	1 199
Summa bundet eget kapital		19 639	19 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 849	-4 852
Årets resultat		-1 587	97
Summa fritt eget kapital		-6 436	-4 754
Summa eget kapital		13 203	14 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 345	7 071
Övriga långfristiga skulder		85	85
Summa långfristiga skulder		8 430	7 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26	26
Leverantörsskulder		124	129
Skatteskulder		18	3
Övriga kortfristiga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	229	220
Summa kortfristiga skulder		392	377
Summa eget kapital och skulder		22 025	22 323

JI AS
h K

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgården 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	59	59
Hysesintäkter, lokaler	327	320
Hysesintäkter, p-platser	30	30
Årsavgifter, bostäder	1 016	1 016
Övriga intäkter	24	23
Summa	1 455	1 448

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	40	20
Fastighetsskötsel	3	7
Snöskottning	5	5
Städning	53	68
Trädgårdsarbete	1	3
Övrigt	7	26
Summa	109	129

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	121	181
Summa	121	181

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Nya hissar	1 721	0
Ventilationsarbete	0	5
Summa	1 721	5

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	68	63
Sophämtning	78	62
Uppvärmning	308	305
Vatten	80	78
Summa	534	508

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	55	55
Fastighetsförsäkringar	20	20
Fastighetsskatt	74	59
Kabel-TV	23	23
Summa	173	157

01 AS
H
48

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	3
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	40	36
Revisionsarvoden	25	24
Övriga förvaltningskostnader	37	48
Summa	103	113

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	10	7
Styrelsearvoden	36	29
Summa	45	36

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	138	116
Summa	138	116

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 250	23 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 250	23 250
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 246	-2 157
Årets avskrivning	-89	-89
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 334	-2 246
Utgående restvärde enligt plan	20 916	21 004
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 116</i>	<i>5 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 030	20 841
Taxeringsvärde mark	17 247	12 463
Summa	40 277	33 304

01 28
h b

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	947	898
Inköp	0	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	947	947
Ingående ackumulerad avskrivning	-904	-887
Avskrivningar	-10	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-914	-904
Utgående restvärde enligt plan	<u>33</u>	<u>42</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	6	6
Räntor	2	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	24
Summa	77	73

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-03	1,80 %	4 524	4 524
Stadshypotek	2020-09-30	1,83 %	2 547	2 573
Stadshypotek	2022-06-11	1,90 %	1 300	
Summa			8 371	7 097
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			26	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	130	130
Löner	21	14
Sociala avgifter	6	4
Uppvärmning	39	40
Summa	229	220

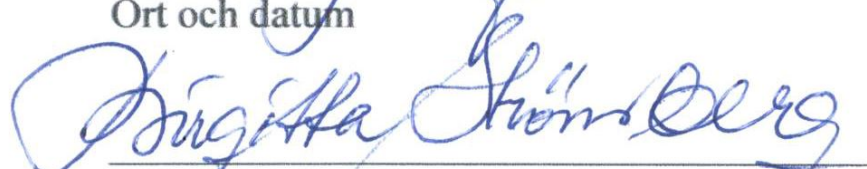
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 866	14 866
Summa	14 866	14 866

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Planering pågår om att byta ut staketet vid trädgården samt justera/byta staketet vid parkeringen längs tomtgränsen under 2020. Inga avgiftshöjningar är planerade.

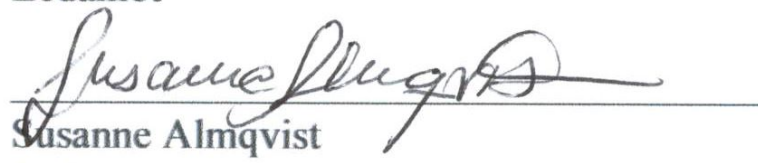
Underskrifter

Sundbyberg, 2020 - 03 - 02
Ort och datum

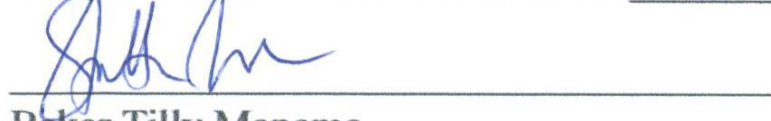

Birgitta Strömberg
Ledamot


Erik Lidegran
Ledamot


Joakim Ingman
Ordförande


Susanne Almqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 09


Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgården 18

Org.nr 769605-8663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården 18 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården 18 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

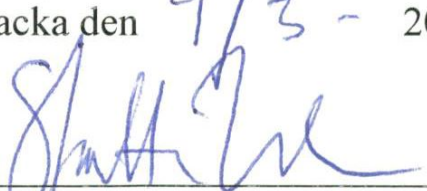
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 9/3 - 2020


Staffan Zander

Auktoriserad revisor