

Årsredovisning 2018

BRF TRÄDGÅRDEN 18 769605-8663

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 stad brandförsäkringkontor.

Styrelsens sammansättning

Joakim Ingman	Ordförande
Erik Lidegran	Ledamot
Harald Collin Esajas	Suppleant
Birgitta Strömberg	Ledamot
Viktor Hallman	Ledamot

Valberedning

Gustav Ahlberg och Anna-Maria Thun.

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 2018-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsservice AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Kabel TV	Com Hem AB
Hissar	I.T.K. AB
Städning	Etablerat 2007 Rena Hem AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan under våren. Stamspolning har gjorts i samtliga lägenheters kök och badrum under hösten. Storstädning av interiörerna i huset har gjorts i juli.

Förändringar i avtal

Nytt avtal angående brandsäkerhet i huset har tecknats med Brandsäkra Norden AB. Kontroller och åtgärder kommer att göras löpande under åren.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 448	1 441	1 436	1 431
Resultat efter fin. poster	97	5	-546	-20
Soliditet, %	66	66	66	67
Yttre fond	961	1 099	999	907
Taxeringsvärde	33 304	33 304	33 304	30 785
Bostadsyta, kvm	1 490	1 490	1 490	1 490
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	702	702	702	702
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 763	4 781	4 781	4 781
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	1,66	2,36	2,59
Belåningsgrad, %	33,79	33,77	33,63	33,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	13 667	-	-	13 667
Upplåtelseavgifter	4 678	-	-	4 678
Fond, yttre underhåll	1 099	-	100	1 199
Balanserat resultat	-4 757	5	-100	-4 852
Årets resultat	5	-5	97	97
Eget kapital	14 692	0	97	14 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 852
Årets resultat	97
Totalt	-4 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100
Att från yttre fond i anspråk ta	-5
Balanseras i ny räkning	-4 849
	-4 754

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

Handwritten signatures and initials:
A JI
VH
DS

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 448	1 441
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 448	1 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-980	-1 014
Övriga externa kostnader	8	-113	-108
Personalkostnader	9	-36	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106	-161
Summa rörelsekostnader		-1 236	-1 318
Rörelseresultat		212	123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-116	-118
Summa finansiella poster		-115	-117
Resultat efter finansiella poster		97	5
Årets resultat		97	5

VH
38

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 004	21 093
Maskiner och inventarier	12	42	11
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 047</i>	<i>21 104</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>21 047</i>	<i>21 104</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	20
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73	56
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>99</i>	<i>76</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 177	1 059
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 177</i>	<i>1 059</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 276</i>	<i>1 135</i>
Summa tillgångar		22 323	22 239

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 345	18 345
Fond för yttre underhåll		1 199	1 099
Summa bundet eget kapital		19 544	19 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 852	-4 757
Årets resultat		97	5
Summa fritt eget kapital		-4 754	-4 752
Summa eget kapital		14 790	14 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 071	7 123
Övriga långfristiga skulder		85	85
Summa långfristiga skulder		7 156	7 208
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155	118
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220	218
Summa kortfristiga skulder		377	339
Summa eget kapital och skulder		22 323	22 239

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

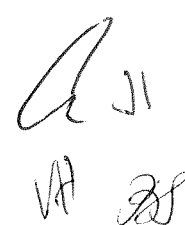
Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	59	58
Hysesintäkter, lokaler	320	314
Hysesintäkter, p-platser	30	30
Årsavgifter, bostäder	1 016	1 016
Övriga intäkter	23	23
Summa	1 448	1 441

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	20	5
Fastighetsskötsel	7	14
Snöskottning	5	6
Städning	68	53
Trädgårdsarbete	3	2
Övrigt	26	11
Summa	129	92
 Not 4, Reparationer	 2018	 2017
Reparationer	181	56
Summa	181	56
 Not 5, Planerade underhåll	 2018	 2017
Ventilationsarbete	5	239
Summa	5	239
 Not 6, Taxebundna kostnader	 2018	 2017
Fastighetsel	63	63
Sophämtning	62	58
Uppvärmning	305	293
Vatten	78	58
Summa	508	472
 Not 7, Övriga driftskostnader	 2018	 2017
Bredband	55	55
Fastighetsförsäkringar	20	20
Fastighetsskatt	59	59
Kabel-TV	23	22
Summa	157	156

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	1
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	36	38
Revisionsarvoden	24	27
Övriga förvaltningskostnader	48	42
Summa	113	108
Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	7	8
Styrelsearvoden	29	28
Summa	36	36
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116	118
Summa	116	118
Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 250	23 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 250	23 250
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 157	-2 068
Årets avskrivning	-89	-89
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 246	-2 157
Utgående restvärde enligt plan	21 004	21 093
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 116</i>	<i>5 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 841	20 841
Taxeringsvärde mark	12 463	12 463
Summa	33 304	33 304

Handwritten signature and initials, possibly 'JA' and 'VF'.

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	898	898
Inköp	49	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>947</u>	<u>898</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-887	-815
Avskrivningar	-17	-72
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-904</u>	<u>-887</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>42</u>	<u>11</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
<i>Summa</i>	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	20	20
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	6	6
Räntor	3	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	10
<i>Summa</i>	73	56

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-01-03	1,55 %	4 524	4 524
Stadshypotek	2020-09-30	1,83 %	2 573	2 599
<i>Summa</i>			7 097	7 123
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			26	

Handwritten signatures and initials:
A JI
VA AS

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	130	129
Löner	14	14
Sociala avgifter	4	4
Uppvärmning	40	39
Summa	220	218

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 866	14 866
Summa	14 866	14 866

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Nya hissar kommer att installeras i huset under sommaren 2019. Inga avgiftshöjningar är planerade.

Underskrifter

Sundbyberg, 2019-04-15
Ort och datum

Joakim Ingman
Ordförande

Erik Lidgran
Ledamot

Birgitta Strömberg
Ledamot

Viktor Hallman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 - 04 - 23

Staffan Zander
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 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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.

Hammarbacken 6B, Box 746, 191 27 Sollentuna | Vikdalsgränd 10 A, 131 52 Nacka Strand

Tel: 08-35 48 20 Fax: 08-35 48 50 info.mapema@bakertilly.se www.bakertillymapema.se Org. nr 556106-5862 Bankgiro 207-7725
Brf Trädgården 18, Org.nr 769605-8663

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är hög så länge en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2018 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 23/4-2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Staffan Zander'.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor