

ÅRSREDOVISNING för
Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 2

769625-0013

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8 - 9
Upplýsningar till balansräkning	9 - 11
Underskrifter	11

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2015-01-01 till 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2012-07-03.

Föreningens verksamheten kommer fr o m 2015 beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår (2014) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tyresö Strand 1:227 i Tyresö.

Inflyttning har skett under december 2014.

Fastigheten består av 20 lägenheter i 5 fristående hus, total BOA c:a 1 670 m².

Föreningen disponerar 28 utvändiga parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats i Länsförsäkringar till fullvärde.

Bygghetsförsäkring är tecknad i Gar-Bo Försäkring AB.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under hösten 2016.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2015-05-19:

Bo Jacobsson	ledamot	ordförande
Hans Svedberg	ledamot	
Jan-Olof Sjöholm	ledamot	

Suppleant har varit Karl-Gunnar Sjöqvist.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2015-05-19:

Robin Ohlsson	ledamot	ordförande
Johannes Holmgren	ledamot	
Victor Horvath	ledamot	
Jessica Gustavsson	ledamot	
Sebastian Lundqvist	ledamot	

Suppleant har varit Ewa Gravenhorst-Lövenstierne.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

2

Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2016 oförändrad.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

FLERÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 066 718	0	0
Resultat efter finansiella poster	-93 136	0	0
Soliditet, %	74,8%	73,8%	0

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	0
reservering till fond för yttre underhåll	-24 123
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-24 123
och årets resultat	-93 136
balanseras i ny räkning.	-117 259

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2015-01-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i kr

Not

2015

2014

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

1

1 066 718

0

Summa rörelseintäkter

1 066 718

0

RÖRELSEKOSTNADER

2

Övriga externa kostnader

-418 466

0

Personalkostnader

-39 426

0

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

-492 708

0

Summa rörelsekostnader

-950 600

0

RÖRELSERESULTAT

116 118

0

FINANSIELLA POSTER

3

Räntekostnader och liknande resultatposter

-209 254

0

Summa finansiella poster

-209 254

0

ÅRETS RESULTAT

-93 136

0

✓

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER
Belopp i kr

	Not	2015	2014
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	4	75 207 292	71 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		75 207 292	71 700 000
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 75 207 292	 71 700 000
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	5	43 860	21 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 266	0
Summa kortfristiga fordringar		69 126	21 663
 KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		665 120	823 398
Summa kassa och bank		665 120	823 398
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 734 246	 845 061
 SUMMA TILLGÅNGAR		 75 941 538	 72 545 061

2

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr	Not	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 910 000	53 520 000
Fond för yttre underhåll		24 123	0
Summa bundet eget kapital		56 934 123	53 520 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 123	0
Årets resultat		-93 136	0
Summa fritt eget kapital		-117 259	0
SUMMA EGET KAPITAL		56 816 864	53 520 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	18 815 000	18 890 000
Summa långfristiga skulder		18 815 000	18 890 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 618	0
Övriga kortfristiga skulder	8	9 000	44 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	246 056	91 025
Summa kortfristiga skulder		309 674	135 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 941 538	72 545 061
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 890 000	4 600 000
Summa ställda säkerheter		18 890 000	4 600 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

2

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 1	2015	2014
INTÅKTERNAS FÖRDELNING		
Årsavgifter	966 943	0
Hyror p-platser	50 900	0
TV , Internet	48 875	0
Summa	1 066 718	0
 NOT 2	 2015	 2014
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	11 000	0
Trappstädning entreprenad	27 500	0
Trädgård	1 195	0
Serviceavtal	1 444	0
Summa	41 139	0
 Reparationer		
Portar	21 941	0
Summa	21 941	0
 Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	38 765	0
Vatten och avlopp	23 202	0
Sophämtning	18 552	0
Källsortering grovsopor	34 579	0
Snöröjning	24 175	0
Övrigt	9 200	0
Summa	148 473	0
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 346	0
Kabel-TV, Internet	59 933	0
Summa	90 279	0
 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	18 333	0
Förvaltningsarvode	27 500	0
Administration	1 682	0
Korttidsinventarier	66 788	0
Bankkostnader	2 331	0
Summa	116 634	0
 SUMMA DRIFTSKOSTNADER	 418 466	 0
 PERSONALKOSTNADER	 2015	 2014
Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
Summa	0	0
 Löner och arvoden	30 000	
Arbetsgivaravgifter	9 426	
Summa	39 426	0
 SUMMA PERSONALKOSTNADER	 39 426	 0

2

forts Not 2

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015	2014
Byggnad	492 708	0
Summa	492 708	0

NOT 3
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	2015	2014
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	209 254	0
Summa	209 254	0

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 4
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015	2014
Pågående nyanläggning		
Vid årets början	0	11 200 000
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till mark	0	-11 200 000
Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning	0	0

Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 500 000	0
Nyanskaffningar	4 000 000	60 500 000
Utgående anskaffningsvärde byggnader	64 500 000	60 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-492 708	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-492 708	0

Mark		
Tyresö Strand 1:227	11 200 000	11 200 000
Summa mark	11 200 000	11 200 000

Redovisat värde vid årets slut	75 207 292	71 700 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	0	0
Taxeringsvärde mark	4 594 000	4 594 000
Summa	4 594 000	4 594 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande:

Bostäder	4 594 000	4 594 000
----------	-----------	-----------

✓

NOT 5
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2015	2014
Hyresfordran	0	2 535
Fordran entreprenör	43 860	19 128
Summa	43 860	21 663

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

TV o Internet	5 180	0
Försäkring	20 086	0
Summa	25 266	0

NOT 6
EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	53 520 000	-	-	-	53 520 000
Vinstdisposition	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond	-	24 123	- 24 123	-	-
Årets förändring	3 390 000	-	-	93 136	3 296 864
Summa	56 910 000	24 123	- 24 123	- 93 136	56 816 864

SUMMA EGET KAPITAL

56 816 864

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015	Belopp 2014	Villkors- ändringsdag
Nordea 1509 10 13512		0	18 890 000	Byggnadskreditiv
Nordea 3978 86 66787	1,10%	6 221 700	0	2018-01-17
Nordea 3978 86 66795	1,25%	6 296 700	0	2019-01-16
Nordea 3978 86 66809	1,45%	6 296 600	0	2020-01-22
Summa		18 815 000	18 890 000	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		0	18 890 000	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		18 815 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		18 815 000	18 890 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	0	
Summa		18 815 000	18 890 000	

6

NOT 8

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2015	2014
Skuld entreprenör	0	44 036
Källskatt	9 000	0
Summa	9 000	44 036

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Fastighetsskatt	36 752	18 376
Förskott från kunder	0	72 649
Räntekostnader	29 807	0
Arbetsgivaravgifter	9 426	0
Hysesintäkter	103 202	0
Revisionsarvode	20 000	0
Lekplats	46 869	0
Summa	246 056	91 025

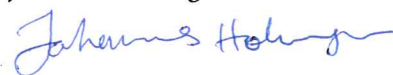
UNDERSKRIFTER

Tyresö 2016- 04-21

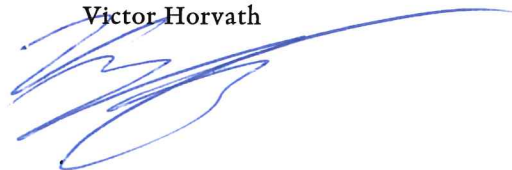
Robin Ohlsson



Johannes Holmgren



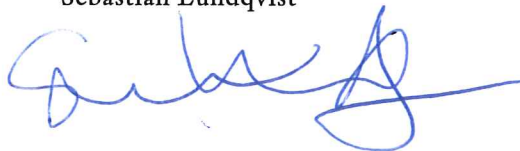
Victor Horvath



Jessica Gustavsson



Sebastian Lundqvist



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2016- 04-28

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdshuset 2, org.nr 769625-0013

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdshuset 2 för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdshuset 2 för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 28/4 2016

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor