

# **Brf Trasten 7 & 8**

769607-4371

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

NS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-20 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Trasten 7 och 8	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret från och med 2015-10-20. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i bostadsrättsförsäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna uppfördes 1885-86, och består av två flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaderna har en totalyta på 2 225 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen har under år 2015 färdigställt totalrenovering av föreningens gårdshus som under året upplåtits med bostadsrätt. Föreningen lämnade en ny fastighetsdeklaration 2015, i den uppdaterades lägenheterna till 39 st. Den nya fastighetstaxeringen gäller från och med 2016.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	10	17	0	0	0

I föreningen finns inga uthyrningsbara lokaler

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga  
Källarutrymmen med källarförråd  
Cykelrum  
Soprum

KS

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2008-06-23. Fastigheten bedömdes enligt denna besiktning vara i normalt skick och de åtgärder som föreligger är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll. En ny underhållsplan upprättades 2011 och uppdaterades 2017. Föreningens hus bedöms vara i gott skick utan behov av annat mindre löpande underhåll. Dock undersöker styrelsen huruvida avloppsstammarna är i behov av att bytas ut, helt eller delvis allt re-linas. Vidare har styrelsen klagat på fasadputsningen hos entreprenören som ska åtgärda sprickor i sockeln på husen när vädret tillåter.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Spolning av stammar	2010
Upprustning av innergårdar	2010
Ombyggnation av soprum/förråd	2010
Renovering av badrum i fyra hyresrätter	2010
Installation av ny fjärrvärmecentral	2011
Renovering och målning av fönster	2012
Balkongbyggnation mot gård	2012
Byggnation av källarförråd	2013
Ombyggnation av bottenvåning från dagis till 6 st bostadsrätter	2013
Ombyggnation av vindsutrymme till 4 st bostadsrätter	2013-2014
Hisslyft till 5 lägenheterna på 5 trappor	2013
Byte av hela yttertaket i samband med ändring av takkonstruktion för vindslägenheter	2013-2014
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till brandklassade säkerhetsdörrar	2013
Trapphusrenovering	2013-2014
Renovering av innergården inklusive markdränering	2013
Färdigställande av vindbygge	2014
Gårdshuset har genomgått totalrenovering och har upplåtits som bostadsrätt under åter	2015
Samtliga ytterfasader samt "hästgången" renoverade	2015
Spolning avloppsstammar	2016
Byte handtag 11:ans hiss, vån 0-4	2017
Byte hissbroms 9:an	2017

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB (från september 2017)

- Löpande tekniskt underhåll

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har höjt avgiften för föreningens bostadsrätter med 15% och för föreningens hyresrätter med 0,7% med effekt från 1 januari 2018. Med tanke på avloppstammarnas ålder och eventuellt underhållsbehov gör styrelsen bedömningen att ytterligare höjningar av avgiften kan bli nödvändiga.

En ny underhållsplan (framtagen april 2018 av Jensen Drift & Underhåll) visar på ett behov av avsättning till reparationsfond om 316 714 kr (mot tidigare uppskattning om 120 667 kr/år). Den högre rekommendationen hänför sig till framtida stambyte inom den närmaste 10-årsperioden.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

US

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

Brf Trasten 7 & 8 har under året upphandlat ny teknisk förvaltare, trädgårdsskötare samt skottare.

Vidare har föreningen haft en vattenläcka, i 11:an vilka kommer resultera i relativt stora kostnader för föreningen. Hissarna i både 9:an och 11:an har under 2017 genomgått renoveringar.

**Planerade händelser efter räkenskapsåret:**

Styrelsen undersöker skicket på föreningens stammar. I övrigt förväntas inga omfattande underhållsarbeten.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Under året har 2 st. överlåtelser av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början – 48

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 3  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 2

Antalet medlemmar vid årets slut - 49

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2017-05-08 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Erik Karlsson	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Nils Svantemark	Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Niclas Ryhage	Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Karol Mullally	Suppleant	till ordinarie stämma 2017

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2017-05-08 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Nils Svantemark	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Niclas Ryhage	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Erik Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Richard Lindqvist	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Karol Mullally	Suppleant	till ordinarie stämma 2018

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Auktoriserad revisor	Focus revision AB

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Siri Lestrup	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2017
Adam Johansson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2017

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitallinskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt senaste taxeringsbesked, 2 225 kvm totalyta och 2 061 kvm bostadsrätter.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	994 594	1 001 845	1 484 732	1 532 132	1 230 387
Resultat efter finansiella poster	-388 825	-513 410	-2 509 965	-1 445 429	-387 667
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	372	372	642	647	703
Lån/kvm totalyta*	0	0	0	2 947	3 351
Soliditet**	99	99	99	88	88

\* Nyckeltalen är förändrade och stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan och totalytan har ökat till följd av de upplåtelse och ombyggnationer som gjorts.

\*\* Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	58 293 182	4 787 961	-	-4 759 642	-513 410
Avsättning till underhållsfond			120 000	-120 000	
Föregående års resultat				-513 410	513 410
Årets resultat					-388 825
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	120 000	-5 393 052	-388 825

NS

## RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-5 393 052
Årets förlust	-388 825
<b>Totalt</b>	<b>-5 781 877</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond (enl underhållsplan)	395 893
uttag från yttre reparationsfond (årets underhåll)	-104 748
Balanseras i ny räkning	-6 073 022
<b>Totalt</b>	<b>-5 781 877</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

NS

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	994 594	1 001 845
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>994 594</b>	<b>1 001 845</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts och fastighetskostnader	3	-915 271	-973 128
Personalkostnader	4	-31 420	-100 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-439 004	-445 015
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 385 695</b>	<b>-1 518 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-391 101</b>	<b>-516 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 276	3 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 276</b>	<b>3 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-388 825</b>	<b>-513 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-388 825</b>	<b>-513 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-388 825</b>	<b>-513 410</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 695 944	57 131 646
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	3 302
Summa materiella anläggningstillgångar		56 695 944	57 134 948
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 695 944</b>	<b>57 134 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 262	-
Övriga fordringar		25 321	27 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 690	35 519
Summa kortfristiga fordringar		71 273	62 672
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	1 035 579	959 455
Summa kassa och bank		1 035 579	959 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 106 852</b>	<b>1 022 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 802 796</b>	<b>58 157 075</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		120 000	-
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 201 143</b>	<b>63 081 143</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 393 052	-4 759 642
Årets resultat		-388 825	-513 410
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 781 877</b>	<b>-5 273 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 419 266</b>	<b>57 808 091</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		11 218	5 386
Balkongfond		37 354	37 354
Leverantörsskulder		91 611	70 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 347	235 674
Summa kortfristiga skulder		383 530	348 984
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 802 796</b>	<b>58 157 075</b>

KS



## Not 1 Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 20016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Yttre fond**

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska göras enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>% per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,83%
-Fastighetsförbättringar	5,00%
-Inventarier	20,00%

Mark skrivs inte av

KS

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	767 221	767 261
Hysesintäkter bostäder	213 089	213 089
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 241	11 194
Övriga avgifter och intäkter	10 043	10 301
<b>Summa</b>	<b>994 594</b>	<b>1 001 845</b>

## Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskötsel och städning	99 077	132 571
Löpande reparationer	27 755	63 537
Periodiskt underhåll	104 748	77 016
Fjärrvärme	346 117	363 229
Fastighetsel	36 640	39 633
Vatten	48 317	38 159
Sophämtning	33 912	44 323
Försäkringspremier	21 993	20 077
Kabel-tv	7 488	7 260
Bredband	13 664	13 664
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 285	49 452
Revisionsarvoden	17 500	20 500
Kameral förvaltning (avtal)	44 532	42 712
Övriga förvaltningskostnader	32 800	30 366
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 712	6 950
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 909	6 847
Bankavgifter	3 936	4 406
Övriga kostnader	6 886	12 426
<b>Summa</b>	<b>915 271</b>	<b>973 128</b>
<b>Specificering löpande reparationer</b>		
Bostäder	6 741	5 619
Gemensamma utrymmen	19 464	-
Hiss	1 550	50 294
Installationer	-	7 624
<b>Summa</b>	<b>27 755</b>	<b>63 537</b>
<b>Specificering periodiskt underhåll</b>		
Hiss	104 748	36 641
Installationer	-	40 375
<b>Summa</b>	<b>104 748</b>	<b>77 016</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	24 000	76 108
Sociala avgifter	7 420	24 034
<b>Summa</b>	<b>31 420</b>	<b>100 142</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	216 038	216 036
Fastighetsförbättringar	219 664	219 663
Inventarier, verktyg och installationer	3 302	9 316
<b>Summa</b>	<b>439 004</b>	<b>445 015</b>


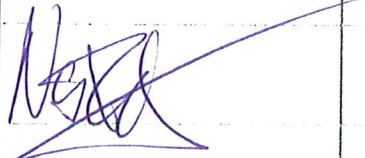
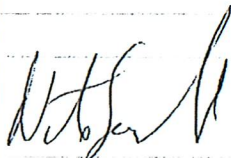
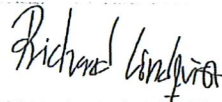
#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 974 525	-1 538 826
-Årets avskrivningar	-435 702	-435 699
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 410 227	-1 974 525
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 695 944</b>	<b>57 131 646</b>
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>65 400 000</b>	<b>65 400 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	65 400 000	65 400 000
Taxeringsvärde lokaler		-
<b>Summa</b>	<b>65 400 000</b>	<b>65 400 000</b>

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Stockholm Trasten 7 och Stockholm Trasten 8.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	88 456	45 336
Styrelsearvode och soc. avgifter	65 710	100 000
Fjärrvärme	48 186	51 283
Fastighetsel	3 132	5 487
Snöröjning	3 554	3 443
Fastighetskötsel	4 934	-
Revisionsarvode	18 750	20 000
Årsredovisning	10 625	10 125
<b>Summa</b>	<b>243 347</b>	<b>235 674</b>

<b>Underskrifter</b>		
Ort och datum		
Stockholm 2018-05-22		
		
Erik Karlsson	Niclas Ryhage	
		
Nils Svantemark	Richard Lindqvist	
Min revisionsberättelse har lämnats		
Björn Sjödin		
Auktoriserad revisor		

Björn Sjödin  
Focus Revision AB

Stockholm den 22 maj 2018

### **Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Trasten 7 och 8s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2017-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

#### *Årsredovisning*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2017-04-24 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av eventuella felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - styrelsen
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



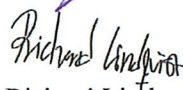
Erik Karlsson



Nils Svantemark



Niclas Ryhage



Richard Lindqvist