

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

OK
KB
2011

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna uppfördes 1885-86, och består av två flerbostadshus i 5 våningar ovan mark samt källarplan och oinredd vind.

Byggnaderna har en total uthyrningsbar yta på 1 901 kvm varav 1 548 kvm är bostadsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 4 lägenheter med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	8	12	0	0	0

OK KB P.H
h

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Dagis (uppsagd för avflyttning)	303	Ja	2011-09-30
Ej uthyrd	50	Nej	

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
---------------------	--------------

Tvättstuga och cykelrum	
-------------------------	--

Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2008-06-23. Fastigheten bedöms enligt denna besiktning vara i normalt skick och de åtgärder som föreligger är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll. Större planerade åtgärder för 2011 innefattar renovering av fönster samt installation av ny värmecentral.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Spolning av stammar	2010	
Upprustning av innergårdar	2010	
Ombyggnation av soprum/förråd	2010	
Renovering av badrum i fyra hyresrätter	2010	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Norrstaden Stockholm AB:

- Löpande tekniskt underhåll

OK KB Pu
E

Medlemmar

Under året har 8 överlåtelser av föreningens medlemslägenheter skett samt 2 nya upplåtelser av bostadsrätt. En av dessa gjordes till befintlig hyresgäst enligt regler om ångertid efter ombildning. Den andra upplåtelsen gjordes av föreningen till ny medlem efter att hyresrätten upphört och lägenheten tillfallit föreningen.

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 extra föreningsstämma 2010-02-25 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Erica Ullberg	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Olof Hallgren	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Magnus Altrichter	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Athanase Noutsos	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Ricardo Arranz	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Sara Neogard	Suppleant	till ordinarie stämma 2010
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2010

Styrelsen har från och med extra föreningsstämma 2010-02-25 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Erica Ullberg	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Olof Hallgren	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Sofia Flank Kjell	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Athanase Noutsos	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Rose-Marie Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2010
Knut Brunberg	Suppleant	till ordinarie stämma 2010
Pontus Holgersson	Suppleant	till ordinarie stämma 2010
Sara Neogard	Suppleant	till ordinarie stämma 2010

OH ER PH
→ RR

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2010-05-26 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Erica Ullberg	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Olof Hallgren	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Knut Brunberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Pontus Holgersson	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Rose-Marie Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Athanase Noutsos	Suppleant	till ordinarie stämma 2011
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2011

Styrelsen har från och med omkonstituering 2010-09-21 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Olof Hallgren	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Knut Brunberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Pontus Holgersson	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Rose-Marie Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Athanase Noutsos	Suppleant	till ordinarie stämma 2011
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2011

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

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året hölls 1 extra föreningsstämmor.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor	

OKB P.H
[Signature]

Valberedning

Namn	Uppdrag
Bo Rune	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2010
Torbjörn Ågestam	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2010
Ingemar Hovbrandt	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2010 har föreningens fyra hyresrättslägenheter upprustats genom standardhöjande ombyggnation av badrum.

Vidare har under 2010 innergårdarna på Surbrunnsgatan 9 och 11 rustats upp genom anläggningsarbeten, nya möbler etc.

Ombyggnation av soprum med övergång från sopnedkast/karusell till sopkärl.

Inredning av förråd för dagisverksamheten.

Under 2010 har två tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätt av föreningen till befintlig hyresgäst respektive ny medlem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerad renovering av fönster 2011

Planerat byte av värmecentral 2011

GH KB P.4
→

Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 29/12-2010 är en bostadsrättsföreningens ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital som inte är hänförliga till fastigheten skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 277 kr (år 2010) per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

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

Dispositionsförslag

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlad resultat	
Ansamlat resultat	14 001
Årets resultat	-354 514
Totalt	-340 513
Styrelsen föreslå att medlen disponeras så	
Avsetts till underhållsfond	61 773
att i ny räkning överförs	-402 286
Totalt	-340 513

OH EB P.4
✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	1 468 152	281 361
Övriga rörelseintäkter		58 875	-
		1 527 027	281 361
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 006 277	-153 138
Reparationer och underhåll	3	-333 278	-11 356
Fastighetsskatt		-70 006	-11 998
Arvoden, löner och sociala avgifter		-50 000	-
Avskrivningar	4	-144 934	-21 805
Rörelseresultat		-77 468	83 064
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 047	-52 498
Resultat efter finansiella poster		-354 514	30 566
Resultat före skatt		-354 514	30 566
Årets resultat		-354 514	30 566

OH KB P.Y
E RR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 013 612	54 672 632
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 163	-
		55 033 775	54 672 632
Summa anläggningstillgångar		55 033 775	54 672 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 062	954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 264	28 601
		53 326	29 555
Kassa och bank		1 094 903	1 302 886
Summa omsättningstillgångar		1 148 229	1 332 441
SUMMA TILLGÅNGAR		56 182 004	56 005 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		39 446 691	36 700 370
Upplåtelseavgifter		1 234 452	-
Fond för yttre underhåll		16 565	-
		40 697 708	36 700 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 001	-
Årets resultat		-354 514	30 566
		-340 513	30 566
Summa eget kapital		40 357 195	36 730 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 430 684	18 800 132
		15 430 684	18 800 132
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	-	180 520
Förskott från kunder		6 651	-
Leverantörsskulder		102 572	62 655
Skatteskulder		70 006	-
Övriga skulder		39 840	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	175 056	230 830
		394 125	474 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 182 004	56 005 073

OH KB PH
E. J. J.

	2010-12-31	2009-12-31
Ställda säkerheter	19 896 000	19 896 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker progressivt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader med en progressiv avskrivningsplan	0,5
-fastighetsförbättringar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20

OK KB 14
E. B.

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	870 501	157 990
Hyror, bostäder	279 945	67 530
Hyror, lokaler	246 392	52 831
Övriga avgifter	71 314	3 011
Summa	1 468 152	281 362

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel och service	241 346	22 705
El	41 496	5 579
Fjärrvärme	338 289	68 590
Vatten	40 127	7 785
Sophämtning	56 062	13 381
Kabel-tv och bredband	24 526	1 623
Försäkringspremier	19 155	5 115
Revision	13 430	15 650
Kameral förvaltning	32 958	8 500
Konsultarvoden	61 057	-
Advokat	82 571	2 727
Övriga förvaltningskostnader	44 963	691
Övriga driftskostnader	10 297	792
Summa	1 006 277	153 138

Not 3 Reparationer och underhåll

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Bostäder	102 843	-
Lokaler	15 334	-
Installationer	20 188	-
Huskropp utvändigt	16 064	-
Markytor	150 767	-
Övrig reparation	28 082	11 356
Summa	333 278	11 356

OH FR PV
→

Not 4 Avskrivningar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader	130 196	21 805
Fastighetsförbättringar	11 413	-
Inventarier och verktyg	3 325	-
Summa	144 934	21 805

Not 5 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	26 028 697	-
-Nyanskaffningar	482 589	26 028 697
	26 511 286	26 028 697
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 805	-
-Årets avskrivning enligt plan	-141 609	-21 805
	-163 414	-21 805
Redovisat värde vid årets slut byggnader	26 347 872	26 006 892
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut byggnader och mark	55 013 612	54 672 632
Fastighet Stockholm Trasten 7		
Taxeringsvärde byggnad	8 512 000	7 784 000
Taxeringsvärde mark	11 515 000	8 319 000
	20 027 000	16 103 000
Fastighet Stockholm Trasten 8		
Taxeringsvärde byggnad	6 722 000	5 926 000
Taxeringsvärde mark	9 076 000	6 780 000
	15 798 000	12 706 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar (kylskåp och möbler)	23 488	-
	23 488	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 325	-
	-3 325	-
Redovisat värde vid årets slut	20 163	-

OH KB P4
→

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkringspremier	19 050	15 344
Hemsida	2 073	2 074
Fastighetsskötsel	12 097	1 696
Kabel-TV och bredband	4 732	1 248
Kameral förvaltning	8 312	8 239
Summa	46 264	28 601

Not 8 Eget kapital

	<i>Inbetalda</i>	<i>Upplåtelse</i>	<i>Yttre</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Årets</i>
	<i>insatser</i>	<i>avgifter</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>resultat</i>
Vid årets början	36 700 370	-	-	-	30 566
Förändringar under året	2 746 321	1 234 452			
Dispos. av föreg. års res.			16 565	14 001	-30 566
Årets resultat					-354 514
Vid årets slut	39 446 691	1 234 452	16 565	14 001	-354 514

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränta %</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
SEB 31546737	2,26	2011-10-28	5 430 684	8 980 652
SEB 31546508	2,26	2011-10-28	5 000 000	5 000 000
SEB 31547210	2,34	2011-10-28	5 000 000	5 000 000
Avgår kortfristig del			-	-180 520
Summa			15 430 684	18 800 132

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	59 368	170 405
Fjärrvärme	55 027	35 421
El	4 339	2 266
Styrelse arvode	30 000	-
Revision	14 540	15 650
Kostnadsräntor	11 782	7 088
Summa	175 056	230 830

OK KB
E
pu

Underskrifter

Ort och datum

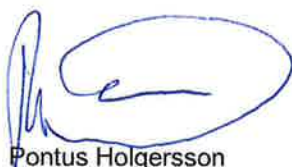
Stockholm 15 maj 2011



Olof Hallgren



Knut Brunnberg



Pontus Holgersson



Rose-Marie Karlsson

Min revisionsberättelse har
lämnats den

23/5 2011. DENNA AVVIKER FRÅN
STANDARDUTFORMNING



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8 Organisationsnummer 769607-4371

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

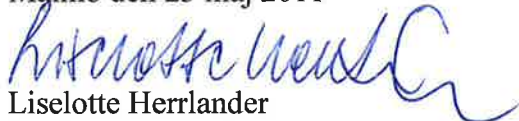
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enligt Lag om ekonomiska föreningar ska en revisor avge revisionsberättelsen senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. För att kunna avlämna en revisionsberättelse krävs en av styrelsen undertecknad årsredovisning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011 utan att jag erhållit slutlig undertecknad årsredovisning. Min revisionsberättelse är därför avlämnad 4 dagar efter ordinarie föreningsstämma p.g.a. att styrelsen brustit i uppfyllandet av Lag om ekonomiska föreningars kapitel 8 om revision.

Malmö den 23 maj 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor