

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8

769607-4371

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

MB
OH
AH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1 919 kvm varav 1 558 kvm är bostadsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 4 lägenheter med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt. Ytterligare en lokal är tomställd och disponeras av föreningen.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Dagis (uppsagd för avflyttning)	303	Ja	2012-12-31
Ej uthyrd	50	Nej	

h
Ej MB
04
H

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. En ny underhållsplan upprättades 2011. Större planerade åtgärder för 2012 innefattar reovering av fönster.

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	
Installation av ny fjärrvärmecentral	2011	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Nordstaden Stockholm AB:

- Löpande tekniskt underhåll

Medlemmar

Under året har 2 överlåtelse av föreningens medlemslägenheter skett.

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 2011-05-18 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Olof Hallgren	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2011
Knut Brunnberg	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

h
OK MB
OK AB

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2011-05-18 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Olof Hallgren	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Marie Turesson Brunnberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Andrea Hamrin	Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Rose-Marie Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Catharina Jansson	Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Benjamin Moschewitz	Suppleant	till ordinarie stämma 2012
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2012
Ingemar Hovbrandt	Suppleant	till ordinarie stämma 2012

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Under året hölls en extra föreningsstämma. Denna behandlade frågan om huruvida byggnation av balkonger mot innergård skulle godkännas.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Namn	Uppdrag
Torbjörn Ågestam	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2011
Knut Brunnberg	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under våren 2011 har installation av ny fjärrvärmecentral genomförts.

Under 2011 har hyresgästen i fastigheternas markplan (Norrmalms stadsdelsförvaltning) sagts upp för avflyttning. Utfallet i hyresnämnden blev att hyresgästen lämnar lokalerna per 2012-12-31. I lokalerna har bedrivits dagisverksamhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerad renovering av fönster 2012

Byggnation av balkonger mot innergård 2012

h

Q MEB
OK AH

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 1 302 kr (år 2011) 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.

Nyckeltal	2011	2010
Netto omsättning	1 533 676	1 468 152
Erhållna försäkringsersättningar	8 155	58 875
Resultat	-21 146	-354 514
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (1 352 kvm)	667	643
Lån/kvm bostadsyta (1 558 kvm)	9 904	9 904
Elkostnad/kvm totalyta (1 919 kvm)	18	21
Värmekostnad/kvm totalyta	169	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	21

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

Dispositionsförslag

	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlat förlust	-402 286
årets resultat	-21 146
Totalt	-423 432
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond	200 000
att i ny räkning överförs	-623 432
Totalt	-423 432

MB
OK #11

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 533 676	1 468 152
Övriga rörelseintäkter		8 155	58 875
		1 541 831	1 527 027
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-784 700	-1 006 277
Reparationer och underhåll	3	-62 588	-333 278
Fastighetsskatt		-70 706	-70 006
Arvoden och sociala avgifter	4	-37 286	-50 000
Avskrivningar	5	-188 890	-144 934
Rörelseresultat		397 661	-77 468
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28	1
Räntekostnader		-418 835	-277 047
Resultat efter finansiella poster		-21 146	-354 514
Resultat före skatt		-21 146	-354 514
Årets resultat		-21 146	-354 514

Q MB
OK AH

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 105 687	55 013 612
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 465	20 163
		55 121 152	55 033 775
Summa anläggningstillgångar		55 121 152	55 033 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		72 103	7 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	139 230	46 264
		211 333	53 326
Kassa och bank		1 089 610	1 094 903
Summa omsättningstillgångar		1 300 943	1 148 229
SUMMA TILLGÅNGAR		56 422 095	56 182 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		39 446 691	39 446 691
Upplåtelseavgifter		1 234 452	1 234 452
Fond för yttre underhåll		78 338	16 565
		40 759 481	40 697 708
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-402 286	14 001
Årets resultat		-21 146	-354 514
		-423 432	-340 513
Summa eget kapital		40 336 049	40 357 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 430 684	15 430 684
		15 430 684	15 430 684
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6 651	6 651
Leverantörsskulder		66 608	102 572
Skatteskulder		140 712	70 006
Övriga skulder		44 462	39 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	396 929	175 056
		655 362	394 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 422 095	56 182 004
Ställda säkerheter		19 896 000	19 896 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MB
OH
TH

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 på 100 år.

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

Anläggningstillgångar	% per år
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Mark skrivs inte av	h

MB
AT
AT

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter, bostäder	901 808	870 501
Hyror, bostäder	251 014	279 945
Hyror, lokaler	313 467	246 392
Ersättning, lokal för vatten och värme	51 510	51 510
Övriga avgifter	15 877	19 805
Summa	1 533 676	1 468 152

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel och service	76 643	82 171
Städ och mattvätt	43 240	45 336
Snöröjning	13 068	113 839
Fastighetsel	36 211	41 496
Fjärrvärme	325 655	338 289
Vatten	35 182	40 127
Sophämtning	22 869	56 062
Kabel-tv och bredband	22 271	24 526
Försäkringspremier	24 468	19 155
Revision	17 463	13 430
Kameral förvaltning	33 218	32 958
Konsultarvoden	41 814	61 057
Advokat	27 888	82 571
Föreningsavgifter	10 729	15 000
Övriga förvaltningskostnader	37 811	29 963
Övriga driftskostnader	16 170	10 297
Summa	784 700	1 006 277

Not 3 Reparationer och underhåll

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Bostäder	2 398	102 843
Lokaler	12 610	15 334
Installationer	7 235	25 426
Huskropp utvändigt	3 176	16 064
Markytor	-	150 767
Gemensamma utrymmen	25 732	376
Övrig reparation	11 437	22 468
Summa	62 588	333 278

Handwritten signatures and initials: AH, MB, OH, and a large signature.

Not 4 Arvoden och sociala avgifter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	28 372	38 046
Sociala avgifter	8 914	11 954
Summa	37 286	50 000

Not 5 Avskrivningar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader*	131 069	130 196
Fastighetsförbättringar	53 123	11 413
Inventarier och verktyg	4 698	3 325
Summa	188 890	144 934

*Avskrivning på byggnad sker enligt en 100-årig progressiv annuitetsplan.

Not 6 Byggnader och mark

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	26 511 286	26 028 697
-Nyanskaffningar	276 267	482 589
	26 787 553	26 511 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-163 414	-21 805
-Årets avskrivning enligt plan	-184 192	-141 609
	-347 606	-163 414
Redovisat värde vid årets slut byggnader	26 439 947	26 347 872
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut byggnader och mark	55 105 687	55 013 612
Fastighet Stockholm Trasten 7		
Taxeringsvärde byggnad	8 512 000	8 512 000
Taxeringsvärde mark	11 515 000	11 515 000
Taxeringsvärde Stockholm Trasten 7	20 027 000	20 027 000
Fastighet Stockholm Trasten 8		
Taxeringsvärde byggnad	6 722 000	6 722 000
Taxeringsvärde mark	9 076 000	9 076 000
Taxeringsvärde Stockholm Trasten 8	15 798 000	15 798 000

Handwritten signatures and initials:
MB
CH

Not 7 Inventarier och verktyg

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 488	-
-Nyanskaffningar	-	23 488
	23 488	23 488
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 325	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 698	-3 325
	-8 023	-3 325
Redovisat värde vid årets slut	15 465	20 163

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Försäkringspremier	27 087	19 050
Hemsida	2 073	2 073
Fastighetsskötsel	12 775	12 097
Kabel-TV och bredband	4 869	4 732
Kameral förvaltning	9 554	8 312
Upplupna intäkter Norrmalms SDF	82 872	-
Summa	139 230	46 264

Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	39 446 691	1 234 452	16 565	14 001	-354 514
Dispos. av föreg. års res.			61 773	-416 287	354 514
Årets vinst					-21 146
Vid årets slut	39 446 691	1 234 452	78 338	-402 286	-21 146

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränta % 2010-12-31</i>	<i>Ränta % 2011-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
SEB 31546508	2,26%	3,34%	12-10-28	5 000 000	5 000 000
SEB 31546737	2,26%	3,34%	12-10-28	5 430 684	5 430 684
SEB 31547210	2,34%	2,97%	12-10-28	5 000 000	5 000 000
Summa				15 430 684	15 430 684

Lånen är amorteringsfria

h
MB
OA
DA

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

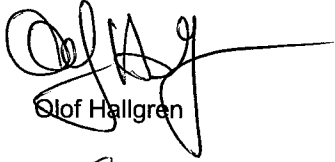
	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	293 598	59 368
Fjärrvärme	37 197	55 027
El	2 936	4 339
Styrelse arvode	26 284	30 000
Revision	16 250	14 540
Kostnadsräntor	11 470	11 782
Årsredovisning	8 125	-
Övrigt	1 069	-
Summa	396 929	175 056

h

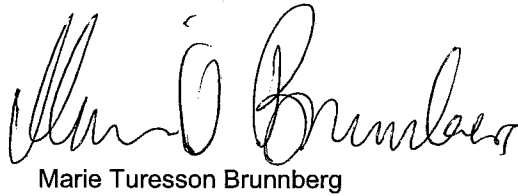
MB
OH

Underskrifter

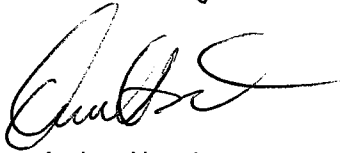
Stockholm 9 maj 2012
Ort och datum



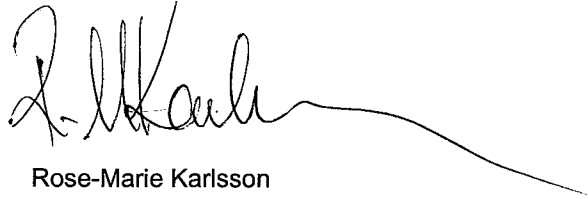
Olof Hallgren



Marie Turesson Brunberg



Andrea Hamrin



Rose-Marie Karlsson



Catharina Jansson

Min revisionsberättelse har
lämnats den 2012-05-12



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8, org.nr. 769607-4371

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trasten 7 & 8 för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trasten 7 & 8 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 12 maj 2012



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor