

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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. Bostadsrättsförsäkring ingår i

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnaderna har en total uthyrningsbar yta på 187 kvm varav 187 kvm är bostadsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	11	15	0	0	0

I föreningen finns inga uthyrningsbara lokaler

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
Tvättstuga Källarutrymmen med källarförråd Cykelrum	Byggt i del av före detta dagislokaler <i>h</i>

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.

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 yttertak i samband med ändring av takkonstruktion för vindslägenheter	2013-2014
Byta av samtliga lägenhetsdörrar till brandklassade säkerhetsdörrar	2013
Start av trapphusrenovering	2013

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 12 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 2013-05-29 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Torbjörn Ågestam	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2013
Andrea Hamrin	Ledamot	till ordinarie stämma 2013
Catharina Jansson	Ledamot	till ordinarie stämma 2013
Rose-Marie Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2013
Benjamin Moschewitz	Suppleant	till ordinarie stämma 2013
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2013
John Gustafsson	Suppleant	till ordinarie stämma 2013

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2013-05-29 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Torbjörn Ågestam	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2014
John Gustafsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2014
Pontus Holgersson	Ledamot	till ordinarie stämma 2014
Erica Ågestam	Suppleant	till ordinarie stämma 2014
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2014

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

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Namn	Uppdrag
Catharina Jansson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2013
Oskar Hjelm	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har amorterat 9 000 000kr på föreningens lån.

Brf Trasten 7 & 8 har under året utfört kraftiga förbättringar av fastigheten. Under året har tidigare hyreslokal på bottenvåning renoverats och gjorts om till 6 nya bostadsrättslägenheter. Föreningen har åtgärdat tidigare läckande tak med nytt och i samband med takbyte byggt 4 nya bostadsrättslägenheter på vinden. Källaren har renoverats och inretts med nya förråd. Under 2013 har även föreningens trapphus renoverats och säkerhetsdörrar installerats i samtliga lägenheter. 2013 har påverkat föreningen kortsiktigt med lägre hyresintäkter i samband med renovering av tidigare hyreslokal vilket också påverkat årets resultat. Ombyggnation av hyreslokal och vindbyggnation slutförs under början av 2014 och föreningen kommer under kommande år att erhålla motsvarande hyresintäkter för nya bostadsrättsinnehavare.

Lokalerna på bottenvåningarna och råvindarna i båda fastigheterna har avyttrats till BLT Projektering AB för ombyggnation till bostäder. I samband med detta har hela taket renoverats och vindförråden har flyttats till nybyggda förråd i källarna i båda fastigheterna. Vidare så har ett utrymme på bottenvåningen i Surbrunnsgatan 9 byggts om till cykelförråd samt ett utrymme till mindre förråd på Surbrunnsgatan 11.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inflyttning i 4 stycken vindslägenheter samt i en lägenhet i f.d. dagislokal. Färdigställande av påbörjad gårdsrenovering, färdigställande av påbörjad trapphusrenovering.

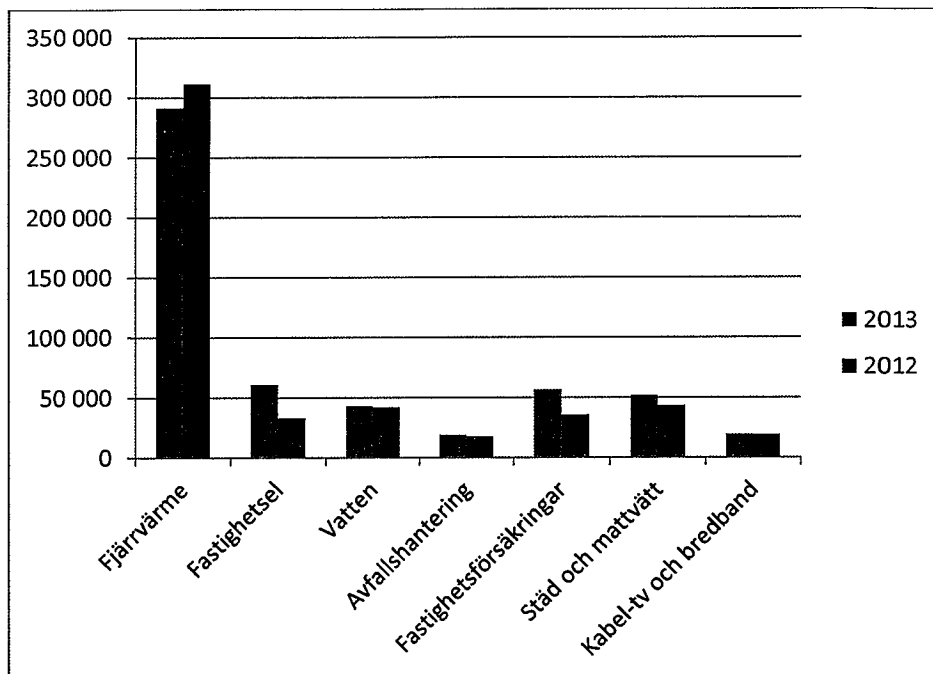
Handla upp fasadrenovering samt avyttring av stallbyggnad för ombyggnation till lägenhet.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Under 2013 var fastighetsavgiften 1 210 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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fördelning av driftskostnader:



Uppgifter enligt senaste taxeringsbesked, 1 919 kvm total yta, 1 558 kvm bostäder och 1 352 kvm bostadsrätter.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2013	2012	2011	2010
Netto omsättning	1 230 387	1 601 227	1 533 676	1 468 152
Resultat	-387 667	-71 486	-21 146	-354 514
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (1 352 kvm)	703	667	667	643
Lån/kvm bostadsyta (1 558 kvm)	4 127	9 904	9 904	9 904
Elkostnad/kvm totalyta (1 919 kvm)	31	17	18	21
Värmekostnad/kvm totalyta	151	162	169	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	22	18	21

En ny Fastighetsdeklaration kommer att lämnas till Skatteverket i år 2014 angående bygglov ombyggnad av förskola till 6 st. bostäder 292 kvm, inredning av två vindar till 4 st. bostäder 278 kvm. Nyckeltalen kommer då att förändras och kommer ej blir jämförbara.

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Dispositionsförslag	
	Belopp
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-758 692
årets förlust	-387 667
Totalt	-1 146 359
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond	100 000
att i ny räkning överförs	-1 246 359
Totalt	-1 146 359

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 230 387	1 601 228
Erhållna försäkringsersättningar		1 820	-
		1 232 207	1 601 228
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-820 288	-807 811
Reparationer och underhåll	3	-74 972	-149 385
Fastighetsskatt		-75 360	-72 470
Arvoden och sociala avgifter	4	-113 715	-24 075
Avskrivningar	5	-227 099	-179 557
Rörelseresultat		-79 227	367 930
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		32 227	7 782
Räntekostnader		-340 667	-447 198
Resultat efter finansiella poster		-387 667	-71 486
Resultat före skatt		-387 667	-71 486
Årets resultat		-387 667	-71 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 592 911	54 936 840
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 319	51 330
Pågående arbeten	8	1 585 935	869 159
		57 216 165	55 857 329
Summa anläggningstillgångar		57 216 165	55 857 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 822	-
Övriga fordringar		582	31 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 864	72 681
		107 268	104 420
Kassa och bank		5 535 155	378 571
Summa omsättningstillgångar		5 642 423	482 991
SUMMA TILLGÅNGAR		62 858 588	56 340 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	10	54 946 691	39 446 691
Upplåtelseavgifter		1 234 452	1 234 452
Fond för yttre underhåll		342 111	278 338
		56 523 254	40 959 481
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-758 692	-623 433
Årets förlust		-387 667	-71 486
		-1 146 359	-694 919
Summa eget kapital		55 376 895	40 264 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 430 684	15 430 684
		6 430 684	15 430 684
Kortfristiga skulder			
Balkongfond		37 354	31 022
Förskott från kunder		13 302	-
Leverantörsskulder		709 162	243 963
Skatteskulder		7 314	76 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	283 877	293 342
		1 051 009	645 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 858 588	56 340 320
Ställda säkerheter		19 896 000	19 896 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h
7
fu
JA

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget 2014

Fonder

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av tomträttes taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar

Antal år

- Byggnader (0,5% - år 2013)
- Fastighetsförbättringar
- Inventarier, verktyg och installationer

100

20

5

h

-Mark skrivs inte av

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	951 134	901 808
Hyror, bostäder	259 224	259 224
Hyror, lokaler	-	386 325
Ersättning, lokaler för vatten och värme	-	38 633
Övriga avgifter	20 029	15 238
Summa	1 230 387	1 601 228

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och service	63 250	73 087
Städ och mattvätt	51 892	43 501
Snöröjning	41 130	61 469
Fastighetsel	60 655	33 181
Fjärrvärme	291 211	311 720
Vatten	42 873	41 953
Sophämtning	18 928	17 776
Kabel-tv och bredband	19 504	19 382
Försäkringspremier	56 524	35 799
Revision	18 875	18 500
Ekonomisk förvaltning	39 515	37 338
Konsultarvoden	-	4 300
Advokat och juridik	60 500	56 229
Föreningsavgifter	10 770	10 729
Övriga förvaltningskostnader	44 661	42 767
Övriga driftskostnader	-	80
Summa	820 288	807 811

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	6 432	11 072
Lokaler	-	2 966
Installationer	52 688	26 941
Huskropp utvändigt	11 299	1 636
Markytor	-	56 397
Gemensamma utrymmen	4 553	50 373
Summa	74 972	149 385

Not 4 Arvoden och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden*	86 528	18 319
Sociala avgifter	27 187	5 756
Summa	113 715	24 075

*Gäller styrelsearvode båda år 2012 och 2013.

Not 5 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	132 613	131 828
Fastighetsförbättringar	80 475	37 019
Inventarier och verktyg	14 011	10 710
Summa	227 099	179 557

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	26 787 553	26 787 553
-Nyanskaffningar	869 159	-
	27 656 712	26 787 553
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-516 453	-347 606
-Årets avskrivning enligt plan	-213 088	-168 847
	-729 541	-516 453
Redovisat värde vid årets slut byggnader	26 927 171	26 271 100
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut byggnader och mark	55 592 911	54 936 840
Fastighet Stockholm Trasten 7		
Taxeringsvärde byggnad	9 722 000	8 512 000
Taxeringsvärde mark	13 363 000	11 515 000
Summa	23 085 000	20 027 000
Fastighet Stockholm Trasten 8		
Taxeringsvärde byggnad	7 915 000	6 722 000
Taxeringsvärde mark	10 348 000	9 076 000
Summa	18 263 000	15 798 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 063	23 488
-Nyanskaffningar	-	46 575
	70 063	70 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 733	-8 023
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14 011	-10 710
	-32 744	-18 733
Redovisat värde vid årets slut	37 319	51 330

Not 8 Pågående arbeten

	2013-12-31	2012-12-31
Fönsterreparation	-	869 159
Ombyggnation	124 875	-
Nya förråd	245 000	-
Nytt tak	412 060	-
Säkerhetsdörrar	804 000	-
Summa	1 585 935	869 159

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremier	55 832	43 561
Hemsida	2 073	2 073
Fastighetsskötsel	10 968	12 522
Kabel-TV och bredband	4 876	4 875
Ekonomisk förvaltning	10 115	9 650
Summa	83 864	72 681

Not 10 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	278 338	-623 433	-71 486
Inbet insatser under året	15 500 000				
Dispos. av föreg. års res.				-71 486	71 486
Årets reserv till yttre fond			63 773	-63 773	
Årets resultat					-387 667
Vid årets slut	54 946 691	1 234 452	342 111	-758 692	-387 667

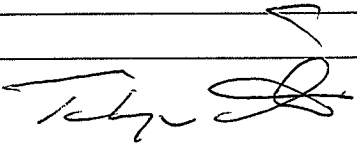
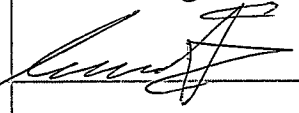
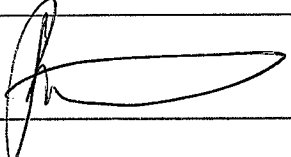
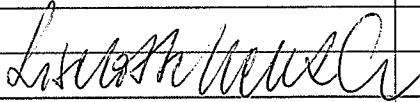
Not 11 Skulder till kreditinstitut

SEB Lån nr	Ränta % 2013-12-31	Ränta % 2012-12-31	Slutbet dag	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
31546508	2,05%	2,44%	14-10-28	1 000 000	5 000 000
31546737	2,05%	2,44%	14-10-28	5 430 684	5 430 684
31547210	-	2,44%	-	-	5 000 000
Summa				6 430 684	15 430 684

Lånen är amorteringsfria, men under år 2013 har 9 000 000 kr varit extra amorterat.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	116 169	56 484
Kostnadsräntor	5 354	11 059
Fjärrvärme	38 297	49 979
El	11 335	6 025
Fastighetsskötsel	2 363	-
Städ	7 475	-
Snöröjning	6 259	23 482
Reparationer fönsterrenovering och annat reparat.	-	94 529
Styrelse arvode	70 000	26 284
Revision	18 125	17 375
Årsredovisning	8 500	8 125
Summa	283 877	293 342

Underskrifter		
Ort och datum <i>2014-05-07</i>		
Torbjörn Ågestam	John Gustafsson	
	<i>Erica Ågestam</i>	
		
Pontus Holgersson		
		
Min revisionsberättelse har lämnats den <i>9/5 2014</i>		
		
Liselotte Herrlander		
Auktoriserad revisor		