

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8

769607-4371

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 uthyingsbar yta på 1 919 kvm varav 1 558 kvm är bostadsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 4 lägenheter med hyresrätt. Två lokaler är tomställda 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.
Ej uthyrd	303	Nej	
Ej uthyrd	50	Nej	

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 renovering 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	
Renovering och målning av fönster	2012	
Balkongbyggnation mot gård	2012	

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 2012-05-29 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandatperiod
Olof Hallgren	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2012
Marie Turesson Brunberg	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

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Sofia Flank Kjell
Ingemar Hovbrandt

Suppleant
Suppleant

till ordinarie stämma 2012
till ordinarie stämma 2012

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2012-05-29 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
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

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Under året hölls två extra föreningsstämmor, 3 oktober samt 16 december. Stämmorna avhandlade främst frågor rörande avyttring av lokaler och vindar för inredning till bostäder.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Namn	Uppdrag
Margareta Dufvenmark	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2012
Olof Hallgren	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under hösten byggdes 13 balkonger mot innergårdarna.

Fönsterrenoveringar av samtliga fönster i fastigheten.

Under 2011 sades hyresgästen i fastigheternas markplan (Normalms stadsdelsförvaltning) upp för avflyttning och hyresgästen lämnade lokalerna per 2012-09-30. I lokalerna har bedrivits dagisverksamhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerad avyttring av lokaler i markplan för byggnation till bostäder
Planerad avyttring av vindsutrymmen för byggnation till bostäder
Planering för nytt tak i samband med vindsavyttring för byggnation av bostäder
Planerad byggnation av källarförråd
Planerad upprustning av trappuppgångar
Planerad upprustning av innergård Surbrunnsgatan 11
Planerad fasadrenovering

h

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

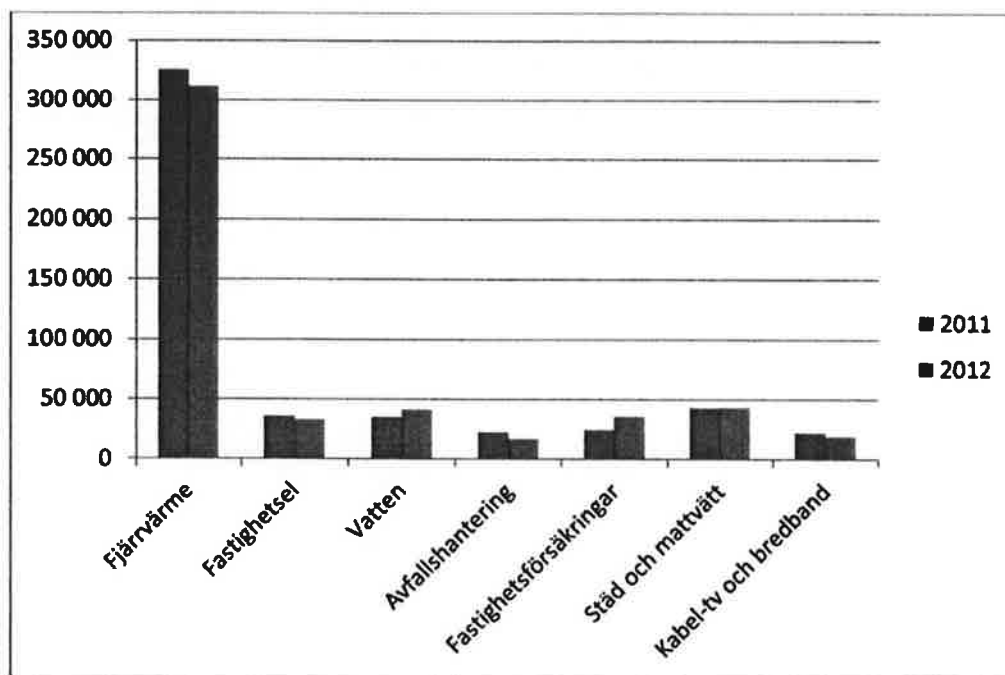
Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Under 2012 var fastighetsavgiften 1 365 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 taxeringsbesked, 1 919 kvm total yta, 1 558 kvm bostäder och 1 352 kvm bostadsrätter.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2011	2010
Netto omsättning	1 601 227	1 533 676	1 468 152
Erhållna försäkringsersättningar	0	8 155	58 875
Resultat	-71 486	-21 146	-354 514
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (1 352 kvm)	667	667	643
Lån/kvm bostadsyta (1 558 kvm)	9 904	9 904	9 904
Elkostnad/kvm totalyta (1 919 kvm)	17	18	21
Värmekostnad/kvm totalyta	162	169	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	21

h

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Dispositionsförslag	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-623 433
årets förlust	-71 486
Totalt	-694 919
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond	63 773
att i ny räkning överförs	-758 692
Totalt	-694 919

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>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 601 228 1 601 228	1 541 831 1 541 831
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-807 811	-784 700
Reparationer och underhåll	3	-149 385	-62 588
Fastighetsskatt		-72 470	-70 706
Arvoden och sociala avgifter	4	-24 075	-37 286
Avskrivningar	5	-179 557	-188 890
Rörelseresultat		367 930	397 661
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 782	28
Räntekostnader		-447 198	-418 835
Resultat efter finansiella poster		-71 486	-21 146
Resultat före skatt		-71 486	-21 146
Årets resultat		-71 486	-21 146

h

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Balansräkning

Belopp i kr

	<i>Not</i>	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 936 840	55 105 687
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 330	15 465
Pågående arbeten (fönsterrenovering)		869 159	-
		55 857 329	55 121 152
Summa anläggningstillgångar		55 857 329	55 121 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 739	72 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 681	139 230
		104 420	211 333
Kassa och bank		378 571	1 089 610
Summa omsättningstillgångar		482 991	1 300 943
SUMMA TILLGÅNGAR		56 340 320	56 422 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		39 446 691	39 446 691
Upplåtelseavgifter		1 234 452	1 234 452
Fond för yttre underhåll		278 338	78 338
		40 959 481	40 759 481
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-623 433	-402 286
Årets förlust		-71 486	-21 146
		-694 919	-423 432
Summa eget kapital		40 264 562	40 336 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 430 684	15 430 684
		15 430 684	15 430 684
Kortfristiga skulder			
Balkongfond		31 022	-
Förskott från kunder		-	6 651
Leverantörsskulder		243 963	66 608
Skatteskulder		76 747	140 712
Övriga skulder		-	44 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	293 342	396 929
		645 074	655 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 340 320	56 422 095
Ställda säkerheter		19 896 000	19 896 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Mark skrivs inte av	

Fonder

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

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

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

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter, bostäder	901 808	901 808
Hyror, bostäder	259 224	251 014
Hyror, lokaler	386 325	313 467
Ersättning, lokal för vatten och värme	38 633	51 510
Övriga avgifter	15 238	15 877
Övriga rörelseintäkter	-	8 155
Summa	1 601 228	1 541 831

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel och service	73 087	76 643
Städ och mattvätt	43 501	43 240
Snöröjning	61 469	13 068
Fastighetsel	33 181	36 211
Fjärrvärme	311 720	325 655
Vatten	41 953	35 182
Sophämtning	17 776	22 869
Kabel-tv och bredband	19 382	22 271
Försäkringspremier	35 799	24 468
Revision	18 500	17 463
Kameral förvaltning	37 338	33 218
Konsultarvoden	4 300	41 814
Advokat	56 229	27 888
Föreningsavgifter	10 729	10 729
Övriga förvaltningskostnader	37 729	37 811
Övriga driftskostnader	5 118	16 170
Summa	807 811	784 700

Not 3 Reparationer och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Bostäder	11 072	2 398
Lokaler	2 966	12 610
Installationer	26 941	7 235
Huskropp utvändigt	1 636	3 176
Markytor	56 397	-
Gemensamma utrymmen	50 373	25 732
Övrig reparation	-	11 437
Summa	149 385	62 588

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Not 4 Arvoden och sociala avgifter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	18 319	28 372
Sociala avgifter	5 756	8 914
Summa	24 075	37 286

Not 5 Avskrivningar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader*	131 828	131 069
Fastighetsförbättringar	37 019	53 123
Inventarier och verktyg	10 710	4 698
Summa	179 557	188 890

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

Not 6 Byggnader och mark

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	26 787 553	26 511 286
-Nyanskaffningar	-	276 267
	26 787 553	26 787 553
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-347 606	-163 414
-Årets avskrivning enligt plan	-168 847	-184 192
	-516 453	-347 606
Redovisat värde vid årets slut byggnader	26 271 100	26 439 947
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut byggnader och mark	54 936 840	55 105 687
Fastighet Stockholm Trasten 7		
Taxeringsvärde byggnad	8 512 000	8 512 000
Taxeringsvärde mark	11 515 000	11 515 000
Summa	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
Summa	15 798 000	15 798 000

Bostadsrättsföreningen Trasten 7 & 8
769607-4371

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 488	23 488
-Nyanskaffningar	46 575	-
	70 063	23 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 023	-3 325
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 710	-4 698
	-18 733	-8 023
Redovisat värde vid årets slut	51 330	15 465

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Försäkringspremier	43 561	27 087
Hemsida	2 073	2 073
Fastighetsskötsel	12 522	12 775
Kabel-TV och bredband	4 875	4 869
Kameral förvaltning	9 650	9 554
Upplupna intäkter Normalms SDF	-	82 872
Summa	72 681	139 230

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets förlust
Vid årets början	39 446 691	1 234 452	78 338	-402 287	-21 146
Dispos. av föreg. års res.			200 000	-221 146	21 146
Årets vinst					-71 486
Vid årets slut	39 446 691	1 234 452	278 338	-623 433	-71 486

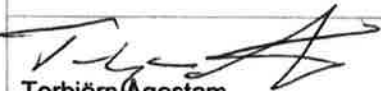
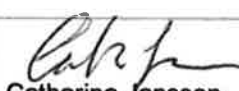

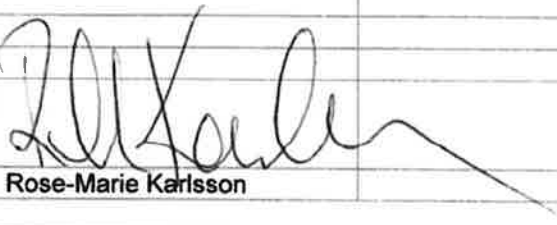

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta % 2012-12-31	Ränta % 2011-12-31	Slutbet dag	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
SEB 31546508	2,44%	2,26%	13-10-28	5 000 000	5 000 000
SEB 31546737	2,44%	2,26%	13-10-28	5 430 684	5 430 684
SEB 31547210	2,44%	2,34%	13-10-28	5 000 000	5 000 000
Summa				15 430 684	15 430 684

Lånen är amorteringsfria

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	56 484	293 598
Fjärrvärme	49 979	37 197
El	6 025	2 936
Styrelse arvode	26 284	26 284
Revision	17 375	16 250
Kostnadsräntor	11 059	11 470
Årsredovisning 2011	8 125	8 125
Snöröjning	23 482	-
Reparationer fönsterrenovering och annat repara.	94 529	1 069
Summa	293 342	396 929

Underskrifter		
Ort och datum <i>2013-05-10</i>		
		
Torbjörn Agestam	Catharina Jansson	
		
Andrea Hamrin	Rose-Marie Karlsson	
Min revisionsberättelse har lämnats den <i>17/5 2013</i>		
		
Liselotte Herrlander		
Auktoriserad revisor		

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trasten 7 & 8 för år 2012.

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 revisionssed 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trasten 7 & 8 för år 2012.

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

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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.

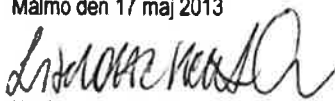
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 17 maj 2013



Liselotte Herlander
Auktoriserad revisor