

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-23. Extrastämma med anledning av val av ny valberedning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TRASTEN 11	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.

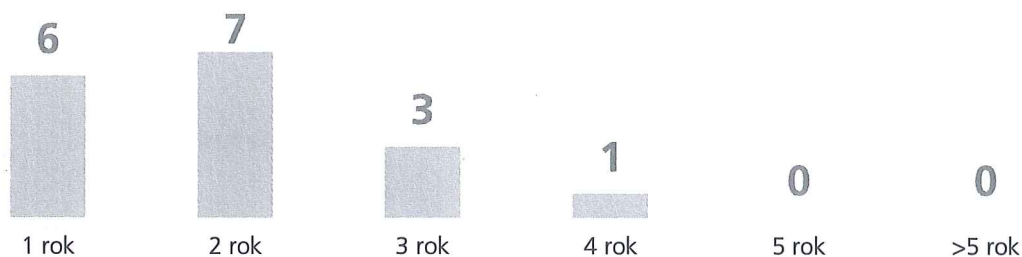
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m², varav 1 083 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Torkvind

Litet gårdshus

Cykelställ

Källarutrymmen

Kommentar

Gemensamt vindsutrymme där t ex balkongmöbler kan förvaras temporärt

Barnvagnsförråd och för gemensam förvaring

Övertäckt cykelställ på gården

WC/bad samt gemensamt förråd källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll trädgård	2015	
Ramp mot innergård	2015	
Takrännor bytes husfasad innergård	2014	
Skärmtak soptunnor byggdes	2014	
Omputsning av fasad innergård	2014	Tidigare gjordes det 1962-1965
Byte av staket mot grannfastighet	2014	Mot BRF Trasten 10
Avlägsnade del av gammal skorsten	2014	Skorstenen var tidigare kopplad till oljepanna.
Mindre åtgärder takrännor och plåttak gårdshus	2014	
Uppförande av cykeltak	2013	
Målning av tak	2011	
Värmeanläggning	2010	
Renovering av fönster	2009 - 2013	Fönster mot gården 2009 - fönster mot gatan 2013
Nya balkonger	2007	Byggdes på gårdssidan
Balkongbyggnation	2007	
Renovering av el (vind och källare)	2006	
Rörstambyte	2002	
Renovering av trapphus	1996	
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	
Byta ytterdörr	2018	
Måla yttertak	2018	
Ytskikt trapphus	2018	
Måla entréparti	2018	
Justera målning stuprör	2019	
Stängsel stenmur	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem, Telia (ADSL), Bredbandsbolaget (ADSL) m fl
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	BoRevision
Uppvärmning (fjärrvärme)	Fortum Värme
Elleverantör	Ellevio

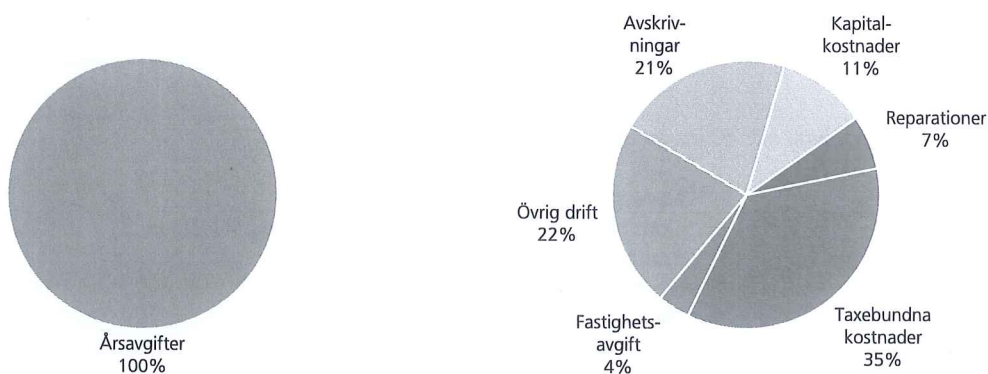
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån har amorterats med 550 000 under 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	904 458	649 323
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	715 776	720 686
Finansiella intäkter	73	1 226
Minskning kortfristiga fordringar	798	14 341
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 818
	716 647	779 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	396 516	366 991
Finansiella kostnader	62 834	83 250
Minskning av långfristiga skulder	613 250	73 694
Minskning av kortfristiga skulder	42 362	0
	1 114 962	523 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	506 144	904 458
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-398 315	255 136

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens lån har omförhandlats till en avsevärt mycket lägre ränta och en extraamortering på 550 000 kronor har gjorts på ett av lånen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	661	650	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 458	3 024	3 092	3 164
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	141	146	132	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	77	76	78
Soliditet (%)	17	12	8	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	149	70	-953
Nettoomsättning (tkr)	716	716	704	682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 083 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 896	0	0	6 896
Uppskrivningsfond	510 000	0	0	510 000
Upplåtelseavgifter	483 104	0	0	483 104
Fond för yttre underhåll	741 124	250 000	0	491 124
S:a bundet eget kapital	1 741 124	250 000	0	1 491 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 292 066	-250 000	148 793	-1 190 859
Årets resultat	133 621	133 621	-148 793	148 793
S:a ansamlad förlust	-1 158 445	-116 379	0	-1 042 066
S:a eget kapital	582 679	133 621	0	449 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	133 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 042 066
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-1 158 445

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 158 445
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	715 776	715 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 898
Summa rörelseintäkter		715 776	720 686

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-309 842	-284 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 532	-85 592
Personalkostnader	Not 6	-13 142	3 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 877	-122 877
Summa rörelsekostnader		-519 394	-489 869

RÖRELSERESULTAT

196 382 **230 817**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73	1 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 834	-83 250
Summa finansiella poster	-62 761	-82 024

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

133 621 **148 793**

ÅRETS RESULTAT

133 621 **148 793**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	2 805 400	2 928 278
Summa materiella anläggningstillgångar	2 805 400	2 928 278
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 900	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 900	1 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 807 300	2 930 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	479 151	878 263
Summa kortfristiga fordringar	479 151	878 263
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	54 946	54 946
Summa kassa och bank	54 946	54 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	534 097	933 209
SUMMA TILLGÅNGAR	3 341 397	3 863 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		490 000	490 000
Uppskrivningsfond		510 000	510 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	741 124	491 124
Summa bundet eget kapital		1 741 124	1 491 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 292 066	-1 190 859
Årets resultat		133 621	148 793
Summa fritt eget kapital		-1 158 445	-1 042 066
SUMMA EGET KAPITAL		582 679	449 058
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 409 382	3 202 840
Summa långfristiga skulder		2 409 382	3 202 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	252 708	72 500
Leverantörsskulder		46 909	47 372
Övriga skulder		1 128	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	48 591	91 617
Summa kortfristiga skulder		349 336	211 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 341 397	3 863 387

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	715 794	715 794
Öresutjämning	-18	-6
	715 776	715 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	4 898
	0	4 898

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 500	4 500
	Städning entreprenad	21 108	21 108
	Sotning	0	3 243
	Gemensamma utrymmen	0	611
	Förbrukningsmateriel	0	592
		25 608	30 054
	Reparationer		
	Lås	0	8 749
	Värmeanläggning/undercentral	625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	37 374	750
		37 999	9 499
	Taxebundna kostnader		
	El	11 890	11 157
	Värme	152 526	158 451
	Vatten	20 178	19 138
	Sophämtning/renhållning	18 172	17 652
	Grovsopor	2 499	0
		205 265	206 398
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 917	14 225
	Kabel-TV	2 698	2 667
		18 615	16 892
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 355	21 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	309 842	284 399
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 876	938
	Juridiska åtgärder	3 500	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	13 188
	Fritids- och trivselkostnader	425	0
	Förvaltningsarvode	50 614	49 263
	Administration	2 178	2 898
	Konsultarvode	0	13 500
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 080
		73 532	85 592
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	-3 000
	Sociala kostnader	3 142	0
		13 142	-3 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	8 507	8 507
	Förbättringar	114 370	114 370
		122 877	122 877
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 922 032	4 922 032
	Utgående anskaffningsvärde	4 922 032	4 922 032
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 993 754	-1 870 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 877	-122 877
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 116 632	-1 993 754
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 805 400	2 928 278
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	182 858	182 858
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		28 000 000	28 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
		28 000 000	28 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 900	1 900
		1 900	1 900
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 303	1 302
	Skattefordran	26 650	27 449
	Klientmedel hos SBC	451 198	849 512
		479 151	878 263
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	491 124	250 000
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-8 876
	Vid årets slut	741 124	491 124

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,620 %	950 000	950 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,300 %	202 708	206 708	Rörligt
Handelsbanken	1,600 %	459 882	459 882	2021-03-01
Handelsbanken	1,680 %	804 500	848 750	2022-06-01
Handelsbanken	1,790 %	245 000	810 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 662 090	3 275 340	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-252 708	-72 500	
		2 409 382	3 202 840	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 392 090 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 773 000	3 773 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Ränta	3 183	8 871
Avgifter och hyror	32 266	82 746
	48 591	91 617

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 planeras underhållsarbeten i entrén och i trapphuset.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018

Bo Oscar Alexander Fant
Ledamot

Hans David Alexander Kronbrink
Ledamot

Christer Hans Gösta Källberg
Ledamot

Siv Johanna Viktoria Strömquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Jörgen Götehed
Extern revisor