

Årsredovisning

för

BRF Trädet 7

769609-0773

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Trädet 7	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 225 kvadratmeter, varav 1 138 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 87 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	5	10	1	0	0

Parkering

5 stycken parkeringsplatser på gården

8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan

Cykelparkering på gården

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Övriga avtal

TV	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Trappstädning	Polarstäd
Fjärrvärmeleverantör	Norrenergi
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning	Energisparkonsult AB
El	Vattenfall
Sophämtning	Suez
Snöröjning mark	AB Idrotts och Trädgårdsanläggningar
Snöröjning tak	Björn Perssons plåtslageri
VA	Solna Vatten AB
Service Tvättstuga	Söderkyl AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Efter att noga ha bedömt offerter från tre entreprenörer beslutade styrelsen att gå vidare med Make Space AB beträffande den eventuella konverteringen av källarlokalerna inklusive föreningslokalen till bostadsrätter. I december lämnade Make Space in bygglovsansökan till Solna Stad

Upphandling har också skett angående den planerade dräneringen. Styrelsen har beslutat att för denna anlita Swedco AB. Om bygglov kommer ges för bostadsrättsprojektet kommer dräneringen samordnas med detta.

För att minska riskerna för stöld samt spridning av brand har säkerhetsdörrar på föreningens bekostnad inköpts och installerats för de 8 boende som saknat en dörr av klass 3.

Rensning av häng- och stuprännor samt nertagning och bortforsling av TV-antennen har utförts av Björn Perssons Plåtslageri.

Solna stads enhet för hälsoskyddstillsyn begärde in radonuppgifter och den radonmätning som utfördes i huset 2018 godkändes av enheten.

Vår- och höststädning har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 stycken. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Josef Grahn	Ledamot	Ordförande
Evelina Andersberg	Ledamot	Vice ordförande
Johan Olsson	Ledamot	Kassör
Lisa Fondin	Ledamot	Sekreterare
Anders Brandberg	Ledamot	
Kjerstin Hedengren	Suppleant	

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	805	801	804	880	887
Resultat efter finansiella poster	-67	43	15	83	-21
Soliditet (%)	49,3	49,8	49,8	49,3	47,8

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Lån

Föreningen har 2 st lån hos Stadshypotek AB om sammanlagt 3 633 875 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	975 381	4 072 785	449 094	-1 697 541	43 400	3 843 119
Disp av föreg års resultat				43 400	-43 400	0
Förändring under året		81 000	55 197	-55 197	-66 969	14 031
Belopp vid årets utgång	975 381	4 153 785	504 291	-1 709 338	-66 969	3 857 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 709 338
årets förlust	-66 969
	-1 776 307

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	75 015
i ny räkning överföres	-1 851 322
	-1 776 307

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	804 588	801 371
Övriga rörelseintäkter	2	9 670	17 845
Summa rörelseintäkter		814 258	819 216
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-369 807	-271 869
Driftskostnader	4	-189 376	-181 016
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-51 859	-53 332
Personalkostnader	6	-8 829	-5 994
Avskrivningar	7	-203 217	-203 217
Summa rörelsekostnader		-823 088	-715 428
Rörelseresultat		-8 830	103 788
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 139	-60 388
Summa finansiella poster		-58 139	-60 388
Resultat efter finansiella poster		-66 969	43 400
Årets resultat		-66 969	43 400

BRF Trädet 7
Org.nr 769609-0773

7 (13)

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 244 229	6 447 446
Summa materiella anläggningstillgångar		6 244 229	6 447 446
Summa anläggningstillgångar		6 244 229	6 447 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 154	5 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 758	19 117
Summa kortfristiga fordringar		42 912	24 930
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 537 999	1 244 298
Summa kassa och bank		1 537 999	1 244 298
Summa omsättningstillgångar		1 580 911	1 269 228
SUMMA TILLGÅNGAR		7 825 140	7 716 674

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 129 166	5 048 166
Fond för yttre underhåll		504 291	449 094
Summa bundet eget kapital		5 633 457	5 497 260
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 709 338	-1 597 540
Årets resultat		-66 969	43 400
Summa fritt eget kapital		-1 776 307	-1 654 140
Summa eget kapital		3 857 150	3 843 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 633 875	3 646 375
Summa långfristiga skulder		3 633 875	3 646 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		182 698	62 624
Skatteskulder		55 606	54 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 811	110 177
Summa kortfristiga skulder		334 115	227 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 825 140	7 716 674

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	0	-999
Fastighetsförvaltning	-37 882	-38 268
Möteskostnader	-3 929	-2 932
Bankkostnader	-2 673	-3 282
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 250	-4 170
Konsultarvode	-3 125	-3 682
	-51 859	-53 333

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-5 994	-5 994
Lagstadgade sociala avgifter	-2 835	0
	-8 829	-5 994

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-39 655	-39 655
Ombyggnad	-163 562	-163 562
	-203 217	-203 217

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 059 779	3 059 779
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-598 128	-558 473
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
Utgående avskrivning enligt plan	-637 783	-598 128
Planenligt restvärde vid årets slut	2 421 996	2 461 651
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 805 000	10 199 000
Mark	13 200 000	8 200 000
	25 005 000	18 399 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 800 000	18 200 000

Lokaler	205 000	199 000
	25 005 000	18 399 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 333 631	6 333 631
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 333 631	6 333 631
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 347 836	-2 184 274
Årets avskrivningar enligt plan	-163 562	-163 562
Utgående avskrivning enligt plan	-2 511 398	-2 347 836
Planenligt restvärde vid årets slut	3 822 233	3 985 795
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	2 421 996	2 461 651
Ombyggnad	3 822 233	3 985 795
	6 244 229	6 447 446

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,45	2020-03-09	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	1,86	2022-03-01	1 133 875	1 146 375
			3 633 875	3 646 375
Kortfristig del av långfristig skuld			12 500	83 105

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	5 675 000	5 675 000
	5 675 000	5 675 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	720 394	720 394
Hyror p-plats	28 750	25 933
Förråd	4 600	4 200
Bredband	37 620	37 620
Kabel-tv	13 224	13 224
	804 588	801 371

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
2:handsuthyrning	6 939	12 679
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	2 731	5 166
	9 670	17 845

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-140 113	-27 385
Markytor, trädgård	-1 000	-3 994
El	-31 545	-30 904
Värme	-149 015	-150 976
Vatten och avlopp	-32 859	-32 055
Sophämtning/renhållning	-15 275	-26 555
	-369 807	-271 869

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-43 260	-41 407
Övriga fastighetskostnader	-5 993	-4 547
Fastighetsförsäkring	-18 447	-16 240
Kabel-tv	-14 870	-14 350
Bredband	-39 600	-39 600
Fastighetsskatt	-28 203	-27 393
Snöröjning/Sandning	-39 004	-37 479
	-189 377	-181 016

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter).

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för bostadsrättshavare och lokalhyresgäster.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Balkong/terass	2,00
Fönster	5,00
Tvättmaskin	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Josef Grahm



Evanna Andersberg



Johan Olsson



Lisa Fondin



Anders Brandberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Erik Landström
Revisor

