



Årsredovsning 2013

BRF Trädet 7 Solna

Årsredovisning för **BRF Trädet 7**

769609-0773

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

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. Fastigheternas 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 och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Tapetserarverkstad, yta 87 kvm, löptid 1 år.

Parkering

6 stycken parkeringsplatser på gården

8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:
Teknisk förvaltning

Övriga avtal

TV, Bredband, Telefoni
TV, Bredband, Telefoni
Trappstädning
Fjärrvärmelieferantör
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning
El
Sophämtning
Snöröjning mark
Snöröjning tak
VA

Com Hem
Bredbandsbolaget
Polarstad
Norrenergi
Energisparkonsult AB
Vattenfall
Sita
Service E.M.J Entreprenad AB
Björn Perssons plåtslageri
Solna Vatten AB

Medlemsinformation

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

Av föreningens medlemslägenheter har 0 stycken överlåtit under året.

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

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.

Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.

Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Hagqvist	Ordförande
Björn Sjöblom	Ledamot
Annika Karlsson	Kassör och postansvarig
Hanna Johansson	Vice ordförande
Erik Bastrup	Ledamot
Maria Wenne	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Samtliga fönster byttes i februari.

Anslutning av fastigheten till bredbandsfiber i mars med gruppavtal för internet.

Nytt avtal för snöröjning av mark träffades.

Träden på gården har beskurits.

Belysning utomhus och en del andra elfel har reparerats.

Föreningen bidrar med återvinning av matavfall till biogas.

Löpande underhåll av trappbelysning och tvättstuga.

Vårstädning och allmän grillkväll för föreningen i augusti.

Uppmärkning av förråd.

Genomgång av upplåtelseavtal, skuldebrev och andra viktiga dokument.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Reparation av källardörr mot gård.

Reparation av entrédörr till Kapellgatan 6.

Utbyte av armaturer i trapphus och källare.

Fuktmätning och besiktning av tak, avloppsstammar och föreningslokal.

OVK

Underhåll av plåtdetaljer på tak.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 451 105
årets förlust	-7 231
	-1 458 336
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	52 158
i ny räkning överföres	-1 510 494
	-1 458 336

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		758 396	761 637
Hysesintäkter	1	71 000	67 600
Övriga intäkter		36 970	16 697
		866 366	845 928
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-74 680	-21 165
Taxebundna kostnader	3	-266 878	-274 277
Övriga driftskostnader	4	-122 940	-101 743
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-69 490	-185 149
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-26 850	-36 755
Av- och nedskrivningar	6, 7	-203 217	-145 206
		-764 055	-764 295
Rörelseresultat		102 311	81 633
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-227	4 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 315	-178 164
		-109 542	-173 229
Resultat efter finansiella poster		-7 231	-91 596
Resultat före skatt		-7 231	-91 596
Årets resultat		-7 231	-91 596

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 659 926	2 699 581
Förbättringsarbete	7	4 803 605	3 886 536
Summa materiella anläggningstillgångar		7 463 531	6 586 117
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		7 463 531	6 586 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 596	43 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 749	21 145
		75 345	64 371
<i>Kassa och bank</i>		327 956	1 222 678
Summa omsättningstillgångar		403 300	1 287 049
SUMMA TILLGÅNGAR		7 866 832	7 873 167

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		975 381	975 381
Upplåtelseavgift		4 072 785	4 072 785
Fond för yttre underhåll		212 542	160 384
		5 260 708	5 208 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 503 263	-1 359 509
Årets resultat		-7 231	-91 596
		-1 510 494	-1 451 105
Summa eget kapital		3 750 214	3 757 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 904 220	3 921 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 516	24 728
Aktuella skatteskulder		63 979	72 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	93 903	97 355
Summa kortfristiga skulder		212 398	194 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 866 832	7 873 167
Ställda säkerheter		6 107 000	6 107 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Förråd	0	600
Hyra lokaler	40 000	40 000
Hyra P-plats	31 000	27 000
	71 000	67 600

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-59 521	-16 343
Markytor, trädgård	-15 159	-4 822
	-74 680	-21 165

Not 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-27 976	-22 820
Värme	-180 647	-192 811
Vatten och avlopp	-34 549	-31 859
Källsortering	-23 706	-26 787
	-266 878	-274 277

Not 4 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-37 500	-37 500
Fastighetsförsäkring	-14 500	-13 931
Kabel-TV	-19 030	-18 480
Övriga fastighetskostnader	-7 315	-6 039
Snöröjning	-11 390	-25 793
Bredband	-33 205	0
	-122 940	-101 743

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-50 992	-58 044
Bankkostnader	-2 529	0
Föreningsavgift	-2 868	-3 970
Övriga förvaltningskostnader	-6 161	-4 904
Styrelsearvoden	-5 940	-6 930
Revisionsarvode	-1 000	-990
Rådgivning	0	-110 311
	-69 490	-185 149

Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 059 779	3 059 779
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 059 779	3 059 779
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-360 198	-320 543
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
Utgående avskrivning enligt plan	-399 853	-360 198
Planenligt restvärde vid årets slut	2 659 926	2 699 581
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 399 000	8 343 000
Mark	7 987 000	5 612 000
	17 386 000	13 955 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 000 000	12 600 000
Lokaler	386 000	1 355 000
	17 386 000	13 955 000

Not 7 Förbättringar

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 253 000	4 663 343
Nyanskaffningar	1 080 630	589 657
Utgående anskaffningsvärde	6 333 630	5 253 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 366 463	-1 260 912
Årets avskrivningar enligt plan	-163 562	-105 551
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 530 025	-1 366 463
Planenligt restvärde vid årets slut	4 803 605	3 886 537

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	13 899	13 237
Com -Hem	4 861	4 757
Serviceavtal	6 000	3 151
Snöröjning	4 887	0
Bostadsrätterna	1 102	0
	30 749	21 145

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	975 381	4 072 785	160 384	-1 359 509	-91 596
Disp av föreg.års resultat				-91 596	91 596
Förändring under året			52 158	-52 158	7 231
Belopp vid årets utgång	975 381	4 072 785	212 542	-1 503 263	7 231

Not 10 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek AB	2,53	2014-03-04	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2,53	2014-03-04	1 250 000	1 250 000
SEB	2,19	2014-03-19	154 220	171 200
			3 904 220	3 921 200
Kortfristig del av långfristig skuld			16 980	16 980

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	6 984	8 719
El	0	2 550
Värme	0	27 575
Snöröjning	0	12 004
Administration	0	209
Botema	8 681	0
Revisor	1 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	77 238	46 298
	93 903	97 355

Stockholm den 23/4 2014


Björn Hagqvist

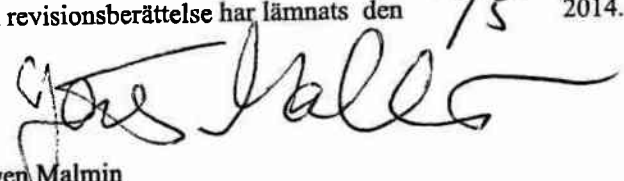

Hanna Johansson


Annika Karlsson


Erik Lindqvist Bastrup


Björn Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2014.


Jörgen Malmin
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Trädet 7

Undertecknad har tagit del av räkenskaperna, granskat årsredovisningen, gått igenom andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga. Under revisionen har ej framkommit anledning till anmärkning varför jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Nacka den 10 april 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörgen Mallmin'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Jörgen Mallmin