

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 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

Fastigheterna är försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

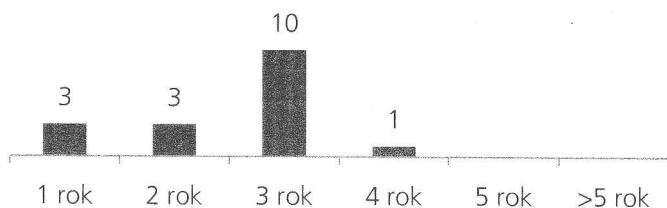
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 225 kvadratmeter, varav 1 018 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 207 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Tapetserarverkstad	86 kvm	1 år

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2011	Gamla och slitna takpannor byttes ut mot nya
Renovering av tak	2011	
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2007	I samband med stambytet renoverades tvättstugan. Våtrumsklinker, kallmangel, ny torktumlare och en ny tvättmaskin. Torkrummet utrustades med en avfuktare.
Rörstambyte	2006	
Renovering av tvättstugan	2006	
Målning trapphus	2004	
Fönster målning utvändigt	1996	
Omputsning av fasad	1995 - 1996	
Planerad åtgärd	År	
Byte/renovering av fönster	2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV, Bredband, Telefoni	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Polarstad
Service, kontroll	Energisparkonsult AB
Fjärrvärmearläggning	
Fjärrvärmeleverantör	Norrenergi
El	Vattenfall
Sophämtning	Sita
Vinterunderhåll	Sundbybergs Transport & Åkeri
VA	Solna Vatten AB
Takskottning	Björn Perssons plåtslageri

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

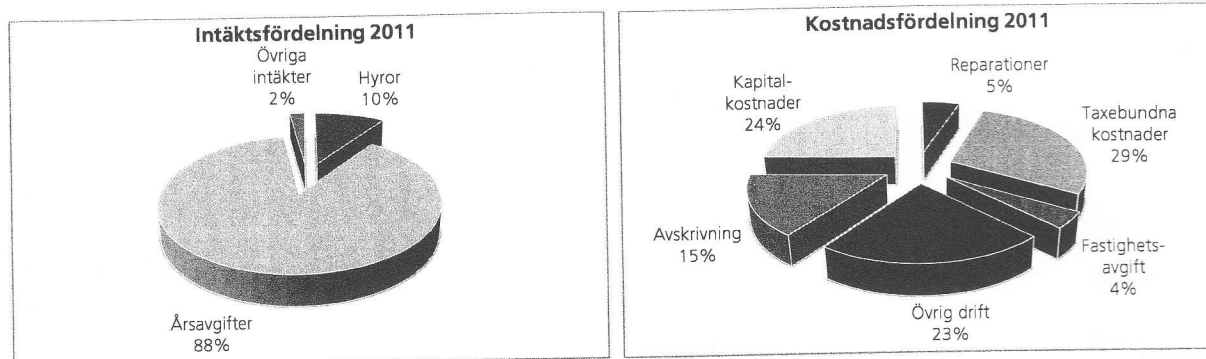
Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Föreningens ekonomi

Vid tiden för denna skrift har styrelsen ännu inte tagit något beslut huruvida avgifterna skall förändras eller ej. Föreningens ekonomi är dock, bland annat tack vare försäljningen av lokalen i 6:an, god.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 018 kvm bostäder och 207 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	704	738	721	667
Hyror/kvm hyresrättsyta	266	483	518	462
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 096	5 113	5 134	5 151
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	19	15
Värmekostnad/kvm totalyta	144	159	125	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	31	31	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	173	179	179	194

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 329
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 264 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 968
summa ansamlad förlust	-1 350 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 350 673**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	796 172	881 322
Övriga rörelseintäkter		16 800	16 320
		812 972	897 642
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 915	-90 729
Reparationer		-45 425	-39 743
Taxebundna kostnader		-246 989	-277 522
Övriga driftskostnader		-31 191	-29 310
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-35 684	-35 259
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 623	-107 327
Personalkostnader		-5 940	-4 950
Avskrivningar		-132 922	-272 822
		-657 689	-857 662
RÖRELSERESULTAT		155 283	39 980
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 823	2 446
Räntekostnader		-211 435	-219 659
		-206 612	-217 213
ÅRETS RESULTAT		-51 329	-177 233

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	6 141 667	6 274 588
Pågående byggnation	583 357	0
	<u>6 725 024</u>	<u>6 274 588</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 725 024	6 274 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9 314	0
Skattefordringar	0	21 464
Övriga fordringar	58 548	24 095
Förutbetalda kostnader	20 429	16 372
	<u>88 291</u>	<u>61 931</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	233 252	229 393
SBC klientmedel i SHB	192 766	773 714
	<u>426 019</u>	<u>1 003 108</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	514 310	1 065 039
SUMMA TILLGÅNGAR	7 239 333	7 339 627

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		872 099	872 099
Upplåtelseavgifter		2 156 067	2 156 067
Fond för yttre underhåll	Not 7	151 548	116 580
		3 179 714	3 144 746
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 299 344	-1 087 143
Årets resultat		-51 329	-177 233
		-1 350 673	-1 264 376
SUMMA EGET KAPITAL		1 829 041	1 880 370
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 171 200	5 188 060
		5 171 200	5 188 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	16 980	17 100
Leverantörsskulder		29 081	33 801
Skatteskulder		70 943	87 815
Övriga kortfristiga skulder		5 987	0
Upplupna kostnader	Not 9	44 392	46 191
Förutbetalda avgifter och hyror		71 709	86 290
		239 092	271 197
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 239 333	7 339 627
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	5 675 000	5 675 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2%	5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2011	2010
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	716 872	751 272
Hysesintäkter	79 300	130 050
	796 172	881 322

	2011	2010
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	25 000
Snöröjning/sandning	28 200	25 345
Städning entreprenad	37 500	34 752
Gård	579	644
Serviceavtal	1 027	4 015
Förbrukningsmateriel	1 109	974
Brandskydd	8 500	0
	76 915	90 729

Reparationer		
Hyseslägenheter	3 675	0
Lokaler	0	2 479
Tvättstuga	0	3 946
Entré/trapphus	0	542
Lås	320	0
VVS	3 675	2 575
Ventilation	0	10 351
Tak	16 771	0
Balkonger/altaner	0	17 500
Vattenskada	20 984	2 350
	45 425	39 743

Taxebundna kostnader		
El	23 931	24 973
Värme	176 767	194 670
Vatten	31 088	38 287
Sophämtning/renhållning	15 203	19 592
	246 989	277 522

Not 2 forts.	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 052	12 092
Kabel-TV	18 139	17 218
	31 191	29 310
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 684	35 259
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 875	750
Inkassering avgift/hyra	900	0
Föreningskostnader	7 779	186
Styrelseomkostnader	4 800	6 900
Förvaltningsarvode	49 992	49 854
Förvaltningsarvoden övriga	1 588	42 831
Administration	5 343	2 836
Konsultarvode	6 376	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 970	3 970
	82 623	107 327
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 940	4 950
	5 940	4 950
Avskrivningar		
Byggnad	39 655	39 655
Förbättringar	93 267	233 167
	132 922	272 822
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	657 689	857 662

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 723 122	7 723 122
Utgående anskaffningsvärde	7 723 122	7 723 122
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 448 534	-1 175 712
Årets avskrivningar enligt plan	-132 922	-272 822
Utgående avskrivning enligt plan	-1 581 455	-1 448 534
Planenligt restvärde vid årets slut	6 141 667	6 274 588
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 077 042	1 077 042
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 343 000	8 343 000
Taxeringsvärde mark	5 612 000	5 612 000
	13 955 000	13 955 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	12 600 000	12 600 000
Lokaler	1 355 000	1 355 000
	13 955 000	13 955 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	583 357	0
	583 357	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	12 728	11 895
Kabel TV	4 620	4 477
Serviceavtal	3 081	0
	20 429	16 372

**Not 6
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	872 099	0	0	872 099
Upplåtelseavgifter	2 156 067	0	0	2 156 067
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	151 548	34 968	0	116 580
Summa bundet eget kapital	3 179 714	34 968	0	3 144 746
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 299 344	-34 968	-177 233	-1 087 143
Årets resultat	-51 329	-51 329	177 233	-177 233
Summa ansamlad förlust	-1 350 673	-86 297	0	-1 264 376
Summa eget kapital	1 829 041	-51 329	0	1 880 370

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	116 580	81 612
Reservering enligt stadgar	34 968	34 968
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	151 548	116 580

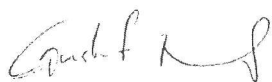
Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,840 %	188 180	205 160	Rörligt
Stadshypotek AB	4,380 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,820 %	2 500 000	2 500 000	2012-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 188 180	5 205 160	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 980	-17 100	
		5 171 200	5 188 060	

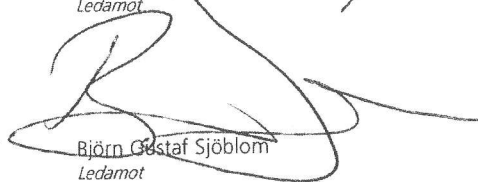
Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 482	2 374
Värme	21 340	29 097
Ränta	18 711	14 720
Snöröjning	1 859	0
	44 392	46 191

SOLNA den 19 / 4 2012


Lars Gustaf Fredrik H Benndorf
Ledamot


Annika Maria Karlsson
Ledamot


Sophi Joann Elise Payne Zakrisson
Ledamot


Björn Gustaf Sjöblom
Ledamot

Zian Zandi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2012


Jörgen Mallmin
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 2011 års förvaltning.

Nacka den 18 april 2012



Jörgen Mallmin