

# Årsredovisning för BRF Trädet 7 räkensårsåret 2014

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	4
Balansräkning.....	5
Tilläggsupplysningar.....	7
Revisionsberättelse.....	12
Ordningsregler.....	14
Andelstal.....	16



Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## 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 2014-10-07 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

5 stycken parkeringsplatser på gården  
8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan  
Cykelparkering på gården

### **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  
Fjärrvärmeverantör  
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning  
El  
Sophämtning  
Snöröjning mark  
Snöröjning tak  
VA

Com Hem  
Bredbandsbolaget  
Polarstäd  
Norrenergi  
Energisparkonsult AB  
Vattenfall  
Sita  
AB Idrotts och Trädgårdsanläggningar  
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 1 stycken överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 13 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Hagqvist	Ledamot	Ordförande
Björn Sjöblom	Ledamot	
Martina Hultstrand	Ledamot	
Hanna Johansson	Ledamot	Kassör
Erik Bastrup	Ledamot	
Josef Grahn	Ledamot	
Maria Wenne	Suppleant	

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Ny organisation av gården med bland annat en ny rabatt.  
Nytt avtal för snöröjning av mark har träffats.  
Belysning inomhus och en del andra elfel har reparerats.  
Utbyte av armaturer i trapphus och källare.  
Kodlås och reparation av källardörr mot gård.  
Service utförd på entrédörr till Kapellgatan 6.  
Stamrensning genomförd.  
Fuktmätning och besiktning av tak, avloppsstammar och föreningslokal.  
Vårstädning och allmän grillkväll för föreningen.  
Ny el-gräsklippare inköpt till föreningen.  
Nya stadgar har antagits och avgift för andrahandsuthyrning tagits ut.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).  
Underhåll av plåtdetaljer på tak.  
Ny torktumlare och serviceavtal för tvättstugan.  
Utredning av föreningens TV-lösning.  
Balkongbesiktning.  
Momsregistrering av föreningen.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 510 494
årets förlust	-27 059
	<b>-1 537 553</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	52 158
i ny räkning överföres	-1 589 711
	<b>-1 537 553</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	834 121	829 396
Övriga intäkter	2	56 544	36 970
		<b>890 665</b>	<b>866 366</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-412 555	-341 558
Driftkostnader	4	-151 250	-149 790
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-53 484	-69 490
Avskrivningar	6	-203 217	-203 217
		<b>-820 506</b>	<b>-764 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 159</b>	<b>102 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		138	-227
Räntekostnader		-97 356	-109 315
<b>Summa efter finansiella poster</b>		<b>-97 218</b>	<b>-109 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-27 059</b>	<b>-7 231</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-27 059</b>	<b>-7 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-27 059</b>	<b>-7 231</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 260 314	7 463 531
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 605	44 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 395	30 749
		<b>52 000</b>	<b>75 345</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>487 860</b>	<b>327 956</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>539 860</b>	<b>403 301</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 800 174</b>	<b>7 866 832</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		975 381	975 381
Upplåtelseavgift		4 072 785	4 072 785
Fond för yttre underhåll		264 700	212 542
		<b>5 312 866</b>	<b>5 260 708</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 562 652	-1 503 263
Årets resultat		-27 059	-7 231
		<b>-1 589 711</b>	<b>-1 510 494</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 723 155</b>	<b>3 750 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 887 240	3 904 220
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		25 242	54 516
Övriga skulder		53 833	63 979
Förutbetalda avgifter och hyror		65 377	77 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 328	16 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 780</b>	<b>212 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 800 175</b>	<b>7 866 832</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>6 107 000</b>	<b>6 107 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

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



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	-758 321	-758 396
Hyra lokal	-40 000	-40 000
Hyra p-plats	-35 000	-31 000
Förråd	-800	0
	<b>-834 121</b>	<b>-829 396</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Bredband	-37 620	-18 480
Kabel-TV	-18 924	-18 490
	<b>-56 544</b>	<b>-36 970</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-158 419	-59 521
Markytor, trädgård	-6 259	-15 159
El	-24 131	-27 976
Värme	-159 619	-180 647
Vatten och avlopp	-34 547	-34 549
Sophämtning/renhållning	-29 580	-23 706
	<b>-412 555</b>	<b>-341 558</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Städning	-37 500	-37 500
Övriga fastighetskostnader	-7 644	-7 315
Fastighetsförsäkring	-15 219	-14 500
Kabel-TV	-19 444	-19 030
Bredband	-28 215	-33 205
Fastighetsskatt	-26 983	-26 850
Snöröjning	-16 245	-11 390
	<b>-151 250</b>	<b>-149 790</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsförvaltning	-34 376	-50 992
Bankkostnader	-2 212	-2 529
Föreningsavgift	-5 272	-2 868
Övriga förvaltningskostnader	-3 694	-6 161
Styrelsearvoden	-6 930	-5 940
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	<b>-53 484</b>	<b>-69 490</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Byggnader	-39 655	-39 655
Ombyggnation	-163 562	-163 562
	<b>-203 217</b>	<b>-203 217</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 059 779</b>	<b>3 059 779</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-399 853	-360 198
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-439 508</b>	<b>-399 853</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 620 271</b>	<b>2 659 926</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	9 399 000	9 399 000
Mark	7 987 000	7 987 000
	<b>17 386 000</b>	<b>17 386 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	17 000 000	17 000 000
Lokaler	386 000	386 000
	<b>17 386 000</b>	<b>17 386 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början-ombyggnation	6 333 630	5 253 000
Nyanskaffningar	0	1 080 630
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 333 630</b>	<b>6 333 630</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 530 025	-1 366 463
Årets avskrivningar enligt plan	-163 562	-163 562
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 693 587</b>	<b>-1 530 025</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 640 043</b>	<b>4 803 605</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut byggnad och mark**

Byggnad och mark	2 620 271	2 659 926
Ombyggnad	4 640 043	4 803 605
	<b>7 260 314</b>	<b>7 463 531</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

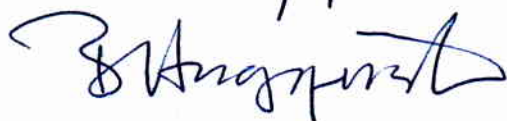
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	975 381	4 072 785	212 542	-1 503 263	-7 231
Disp av föreg.års resultat				-7 231	7 231
Förändring under året			52 158	-52 158	-27 059
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>975 381</b>	<b>4 072 785</b>	<b>264 700</b>	<b>-1 562 652</b>	<b>-27 059</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	2,22	2015-03-04	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2,22	2015-03-04	1 250 000	1 250 000
SEB	1,52	2015-03-19	137 240	154 220
			<b>3 887 240</b>	<b>3 904 220</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			16 980	16 980

Stockholm den 13/4 2015



Björn Hagqvist



Hanna Johansson



Martina Hultstrand



Erik Lindqvist Bastrup



Björn Sjöblom

Josef Grahn

Min revisionsberättelse har lämnats . 12/4 2015

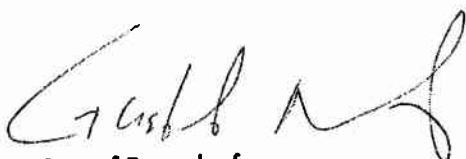


Gustaf Benndorf  
Revisor

## 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 2014 års förvaltning.

Solna den 31 mars 2015



Gustaf Benndorf

# Ordningsregler BRF Trädet 7

## Balkonger/Uteplatser:

- Om du skall hänga tvätt på balkongen är det viktigt att det inte verkar störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong.
- Mattor skakas och piskas vid piskställningen, ej på balkongen.
- Tänk på att inte mata fåglar från din balkong eller uteplats. Rester av fågelmat kan locka råttor till våra hus.
- Grillning är inte tillåtet.
- Fimpar får inte kastas ner från balkonger
- Blomlådor hängs, av säkerhetsskäl, på insidan av balkongen.
- Vid kraftig nederbörd, se till att fönster och balkongdörrar är ordentligt stängda för att förhindra vattenskador.
- För inglasning av balkong eller uppsättande av markiser krävs bygglov och tillstånd av föreningen.

## Gården

- Vid användning av grillen och utemöblerna ska dessa lämnas i gott skick. Rengjort och ordentligt i ordningsställt. Den som brukar platsen ansvarar för att skräp plockas undan.
- Gården får användas för privata arrangemang om du i god tid informerar grannarna.
- Var aktsam om gården. Lämna inte fimpar, snus eller skräp efter dig.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

## Trapphus & entré:

- Det är inte tillåtet att ställa hushållssopor, tidningar och tomglas utanför lägenhetsdörren, ej heller i entrén.
- Cyklar, barnvagnar mm får ej förvaras i porten eller i trapphuset då den är klassad som utrymningsväg vid brand.

## Tvättstugan

- Föreningen har en gemensam tvättstuga med en bokningstavla.

## Regler för tvättstugan:

- Har tvätt inte påbörjats en timme in på bokad tid är tvättstugan till förfogande för annan föreningsmedlem.
- Du har rätt att nyttja tvättstugans torkmöjligheter upp till en timme efter avslutad tvättid
- Tvättid efter klockan 22 och innan 07 är förbjuden.

## Cykel, moped, barnvagn, mm

- Cyklar och mopeder får inte ställas på gården utanför avsedd plats.
- Barnvagnar och rullatorer får ej placeras i entrén.
- Barnvagns- och cykelrum finns i källaren.

## Avfallshantering

- Hushållssopor kastas vid soptunnorna vid husets kortsida mot gården.
- Föreningen har inget grovsoprum utan sopor av den typen kan slängas vid höst- och vårstädning.

## Vinden

- På vinden får endast personliga tillhörigheter förvaras i det förråd som hör till din lägenhet. Se lägenhetsnumret.
- Inget får placeras i gångarna eller andra utrymmen utanför ditt förråd. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden.

## Parabolantenn

- Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## Störningar

- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trappa, hiss, tvättstuga och på gården. *Tänk på att våra hus är mycket lyhörda.*

- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på vardagsmornar och kl. 09.00 på helgen.
- Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter är det bra om ni innan festen informerar era grannar eller sätter en lapp i porten att ni skall ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad.

#### Renoveringar

- Informera och kom överens med berörda grannar om tider för renoveringen. Lagg bullriga jobb på vardagar mellan 08.00 och 17.00.

#### Andrahandsuthyrning

- Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och information om hyresgästen.
- Ansökningsblankett ber ni om från styrelsen.

#### Parkering:

- Kontakta styrelsen för att ställa dig i kö till parkeringsplatserna
- Det är parkeringsförbud framför portarna. Endast kort tid för lastning och lossning är tillåten.
- Föreningens gästparkering är endast avsedd för gäster till de boende i föreningen, det är med andra ord inte tillåtet att som boende och/eller medlem i föreningen nyttja denna plats.

#### Förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.
- Väsentliga förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Med väsentliga förändringar avses ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av gas-, vatten- eller avloppsledningar, eller sådant som är att betrakta som en påtaglig förändring. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Dubbelkolla alltid med styrelsen om du är osäker!

#### Om du tänker flytta

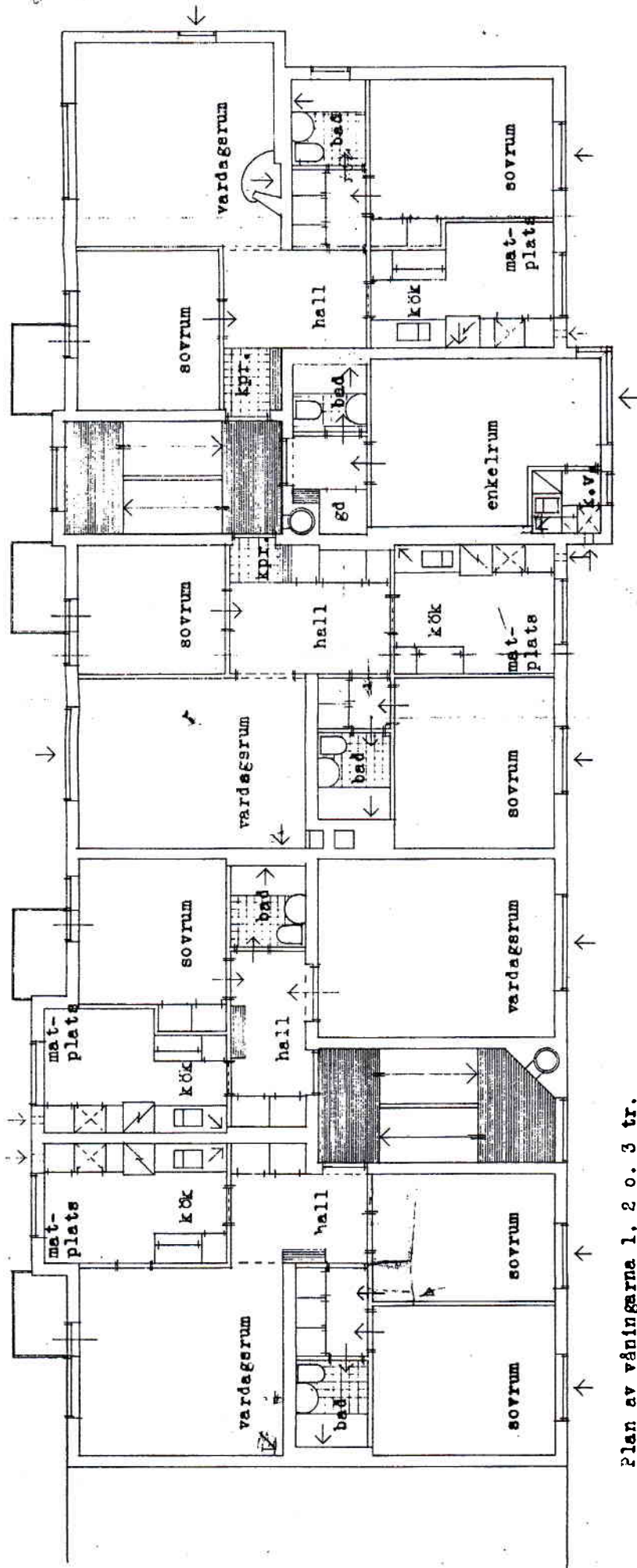
- Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.



# Andelstal

Lägenheternas andelstal som de fastställdes vid föreningens bildande. Nummer 601 och 602 har tillkommit i efterhand och av denna anledning är summan över 100%.

Objektnr	Antal rum	m2	Andelstal
401	3	70,5	6,929%
4023	4	93,5	9,189%
411	3	70,5	6,929%
412	1	24,5	2,408%
413	3	69,0	6,781%
421	3	70,5	6,929%
422	1	24,5	2,408%
423	3	69,0	6,781%
431	3	70,5	6,929%
432	1	24,5	2,408%
433	3	69,0	6,781%
601	2	68,5	6,732%
602	2	52,0	5,111%
611	3	68,5	6,732%
612	2	52,0	5,111%
621	3	68,5	6,732%
622	2	52,0	5,111%
631	3	68,5	6,732%
632	2	52,0	5,111%
<b>Summa</b>		<b>1138,0</b>	<b>111,844%</b>



Plan av våningarna 1. 2 o. 3 tr.