

# Årsredovisning

för

## Brf Trasten 12

702002-3805

Räkenskapsåret

2019



Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including a checkmark, the letters 'EK', 'GB', and a signature.

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Trasten 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1926-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989-10-09 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Trasten 12, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Surbrunnsgatan 1 och Vallhallavägen 50, 114 27 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Peter Hogren	Ordförande	2020
Tina Engström	Kassör	2020
Göran Berntsson	Ledamot	2020
Lena Tuvne	Ledamot	2020
Kurt G Gustafsson	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Karin Isaksson  
Inger Good

Sammanställande

##### Valberedning

Inger Good  
Karin Isaksson

Sammanställande

ca  
PIA  
SB  
TE  
B

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Kåhre Service har fram till och med november 2019, svarat för den tekniska förvaltningen. I november kontrakterades ADB Fastighetsservice AB, för den tekniska förvaltningen. Kåhre Service fortsätter ansvara för fastighetsskötseln.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Trasten 12 med en tomtareal om 868 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1969. Föreningens byggnad uppfördes 1894. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 1 byggnad med totalt 28 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 511 kvm. Till fastigheten hör också 2 hyresrättslokaler. Lokalytan är 227 kvm.

### Lägenhetsfördelning

6 stycken 1 rum och kök  
9 stycken 2 rum och kök  
7 stycken 3 rum och kök  
6 stycken 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-29. Det var 13 medlemmar representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Under året har det hållits två städdagar.

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2046.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Ny ytterdörr	2018	Till restaurang Cypren
Brandöversyn	2018	Brandsläckare mm
Fasad mot gatan	2015	Renovering
Fasad mot gården	2014	Renovering
Fönster vindsvåningar	2015	Utbyta
Fönster mot gatan	2007	Målade
Fönster mot gården	2005	Målade
Balkongdörrar	2005	Målade
V/A stammar	1989-1990	Byte av samtliga
El-stigare	1989-1990	Byte av samtliga
Trappuppgången	1989-1990	Renoverad
Balkonger	1990-1990	Monterade
Hissar	1988	Installerade

JA  
GB  
TE BG MA

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Stambyte källare	2020	Även ny dagvattenbrunn på gården
Renovering av källare	2020	Målning och förråd
V/A stammar	2020	Spolning
Ny imkanal	2020	Restaurangens kök- myndighetsbeslut
Ljudisolering	2020	Restaurangens innertak- myndighetsbeslut
Fönsterrenovering plan 5	2020	Delvis nya fönster/renovering
Målning ytterdörrar	2021	Valhallavägen/Surbrunnsgatan
Tak	2027	Målning

### Medlemsinformation

#### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 39 (39) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 3 (6) st. överlåtelse.

#### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

#### Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Inga väsentliga förändringar. Nya lån kommer tas upp under 2020 för att bekosta planerade renoveringar.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7% från 2020-01-01. Styrelsen har beslutat att återföra avgifterna till 2016 års nivå, vilket motsvarar en höjning med 8% från 2020-07-01. Årsavgifterna sänktes under 2017 med 15%.

OK  
GB

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>					
Nettoomsättning	1 377	1 330	1 555	1 454	1 391
Årets resultat	-175	-130	83	257	315
Totalt eget kapital	11 074	11 247	11 377	11 294	11 037
Balansomslutning	13 992	14 166	14 282	14 656	14 517
Soliditet	79,1%	79,4%	79,7%	77,1%	76,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	12 676	12 912	13 148	13 384	13 515
Taxeringsv., byggnader och mark	100 696	72 363	72 363	72 363	72 363
Taxeringsvärde, byggnader	31 560	26 459	26 459	26 459	26 459
Årsavgift kr/kvm	290	290	342	342	342
Låneskuld	2 600	2 600	2 600	3 100	3 100
Låneskuld kr/kvm	950	950	950	1 132	1 132
Belåningsgrad	3%	4%	4%	4%	4%
Amortering under året	0	0	500	0	0
Likvida medel	1 244	1 182	1 067	1 165	976
Likviditet	414%	394%	371%	482%	260%
Kassaflöde kr/kvm	22	60	118	143	141
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	104	104	104	0	0

**Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten**

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=((likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskr.+periodiskt underhåll)/(totalyta)

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	481 200	9 116 800	1 253 687	525 418	-129 991
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-129 991	129 991
Årets avsättning enl. UH-plan			286 000	-286 000	
Årets resultat					-175 346
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>481 200</b>	<b>9 116 800</b>	<b>1 539 687</b>	<b>109 427</b>	<b>-175 346</b>

M  
60  
TE  
20

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och lanspråktagande av underhållsfond	395 427
Avsättning till underhållsfond	-286 000
Årets resultat	-175 346
<b>Summa</b>	<b>-65 919</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-65 919
<b>Summa</b>	<b>-65 919</b>

AK  
AS  
TE<sup>CB</sup>  
OR

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 376 829	1 330 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 376 829</b>	<b>1 330 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- fastighetskostnader	3	-1 113 836	-1 041 062
Övriga externa kostnader	4	-8 694	-8 702
Personalkostnader och arvoden	5	-61 651	-60 138
Fastighetsskatt/avgift		-95 516	-83 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 108	-240 287
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 805</b>	<b>-1 433 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-138 976</b>	<b>-103 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-36 370	-26 916
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-175 346</b>	<b>-129 991</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 346</b>	<b>-129 991</b>

OK  
GB  
TE  
OK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 675 709	12 911 817
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 675 709</b>	<b>12 911 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 675 709</b>	<b>12 911 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	209	1 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 029	70 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 238</b>	<b>71 440</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 244 110	1 182 391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 316 348</b>	<b>1 253 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 992 057</b>	<b>14 165 648</b>

OK  
TE  
OK



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 598 000	9 598 000
Fond för yttre underhåll		1 539 687	1 253 687
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 137 687</b>	<b>10 851 687</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		109 427	525 418
Årets resultat		-175 346	-129 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-65 919</b>	<b>395 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 071 768</b>	<b>11 247 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	2 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 600 000	0
Leverantörsskulder		162 418	137 178
Aktuella skatteskulder		12 391	8 110
Övriga skulder	14	25 188	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	120 292	173 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 920 289</b>	<b>318 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 992 057</b>	<b>14 165 648</b>

da  
G.B.  
TE  
R  
MA

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprinciper. Detta har dock inte väsentlig påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Trasten 12 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

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

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas för räkenskapsåret.

Byggnader	1,60 %
Inventarier, verktyg och installationer	20,00 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

↓  
PW  
GB  
TE  
R

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	729 040	729 040
Hyra, lokaler	582 429	532 700
Hyra, telemast	36 400	35 592
Städning, ersättning	8 400	7 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 473	8 318
Avgift, andrahandsupplåtelse	3 000	5 645
Övrigt	11 087	11 085
<b>Summa</b>	<b>1 376 829</b>	<b>1 330 180</b>

**Not 3 Drift- fastighetskostnader**

	2019	2018
Löpande underhåll/repARATIONER	261 493	105 656
Periodiskt underhåll	0	53 313
El	30 484	32 228
Uppvärmning	368 139	364 920
Vatten & avlopp	56 661	78 367
Avfallshantering	44 326	34 676
Fastighetsförsäkring	51 108	50 084
TV/Bredband	47 895	44 568
Snörenhållning	16 108	10 615
Fastighetsskötsel	74 718	78 952
Lokalvård enligt avtal	62 325	40 700
Förvaltningskostnader	50 957	48 395
Besiktning/Tillsyn	7 375	36 138
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	18 750
Övrigt	42 247	43 700
<b>Summa</b>	<b>1 113 836</b>	<b>1 041 062</b>
<b>Specificering av löpande underhåll</b>		
Hissar (83 331 kr avser brand i hiss)	165 384	24 813
Ventilation	21 681	11 918
Dörrar	28 831	14 742
Övrigt	45 597	54 183
<b>Summa</b>	<b>261 493</b>	<b>105 656</b>

GB  
TE

**Specifikation av periodiskt underhåll**

Ny ytterdörr	0	53 313
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53 313</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Fastighetsägarna Stockholm, årsavgift	5 142	5 082
Övrigt	3 552	3 620
<b>Summa</b>	<b>8 694</b>	<b>8 702</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 500	45 500
Arvode valberedning (återföring av reserverat belopp för 2018)	-2 000	2 000
Arvode revisorer (avser åren 2017-2019)	6 000	0
Sociala avgifter	12 151	12 638
<b>Summa</b>	<b>61 651</b>	<b>60 138</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnad för skulder till kreditinstitut	36 369	26 911
Övriga räntekostnader	1	5
<b>Summa</b>	<b>36 370</b>	<b>26 916</b>

Handwritten signatures and initials: OM, TEL, CB, R.

### Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Trasten 12 i Stockholm. Vårdeår: 1969

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 780 213	14 780 213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 780 213	14 780 213
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 868 396	-1 632 288
Årets avskrivningar	-236 108	-236 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 104 504	-1 868 396
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 675 709	12 911 817
Taxeringsvärden byggnader	31 560 000	26 459 000
Taxeringsvärden mark	69 136 000	45 904 000
Summa	100 696 000	72 363 000

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 944	49 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 944	49 944
Ingående avskrivningar	-49 944	-45 765
Årets avskrivningar	0	-4 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 944	-49 944
Utgående redovisat värde	0	0

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	209	1 096
Summa	209	1 096

da  
GB  
TE ab MM

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
TV/Bredband	47 902	47 895
Försäkringspremier	12 856	12 540
Övrigt	11 271	9 909
<b>Summa</b>	<b>72 029</b>	<b>70 344</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	1 244 110	1 182 391
<b>Summa</b>	<b>1 244 110</b>	<b>1 182 391</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB (rörligt 3mån)	1,46%	2020-01-15	500 000	0
Swedbank Hypotek AB (rörligt 3mån)	1,62%	2020-02-28	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB (rörligt 3mån)	1,40%	2020-02-28	1 100 000	0
<b>Summa</b>			<b>2 600 000</b>	<b>0</b>

Enligt föreningen redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningen lån är 0 (2 600 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 0 kronor amorterats.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 4 600 000 kronor.

**Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 991 200	2 991 200
<b>Summa</b>	<b>2 991 200</b>	<b>2 991 200</b>

dl  
TE GB  
rh

**Not 14 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	13 650	0
Sociala avgifter	11 538	0
<b>Summa</b>	<b>25 188</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	109 229	109 980
Räntekostnad	4 449	3 128
Arvoden och sociala kostnader	6 613	60 138
Övriga	1	0
<b>Summa</b>	<b>120 292</b>	<b>173 246</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 2020-01-01.

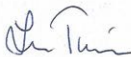
Stockholm 2020 - -



Peter Hogren  
Ordförande



Tina Engström  
Ledamot



Lena Tuvene  
Ledamot



Göran Bertntsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -



Karin Isaksson  
Föreningsvald revisor

Inger Good  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Vid granskning av Brf:s Trasten nr 12 räkenskaper för verksamhetsåret 2019 har vi funnit dessa i god ordning och intäkter och kostnader styrkta med erforderliga verifikationer. Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

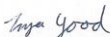
Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2020



Karin Isaksson



Inger Good