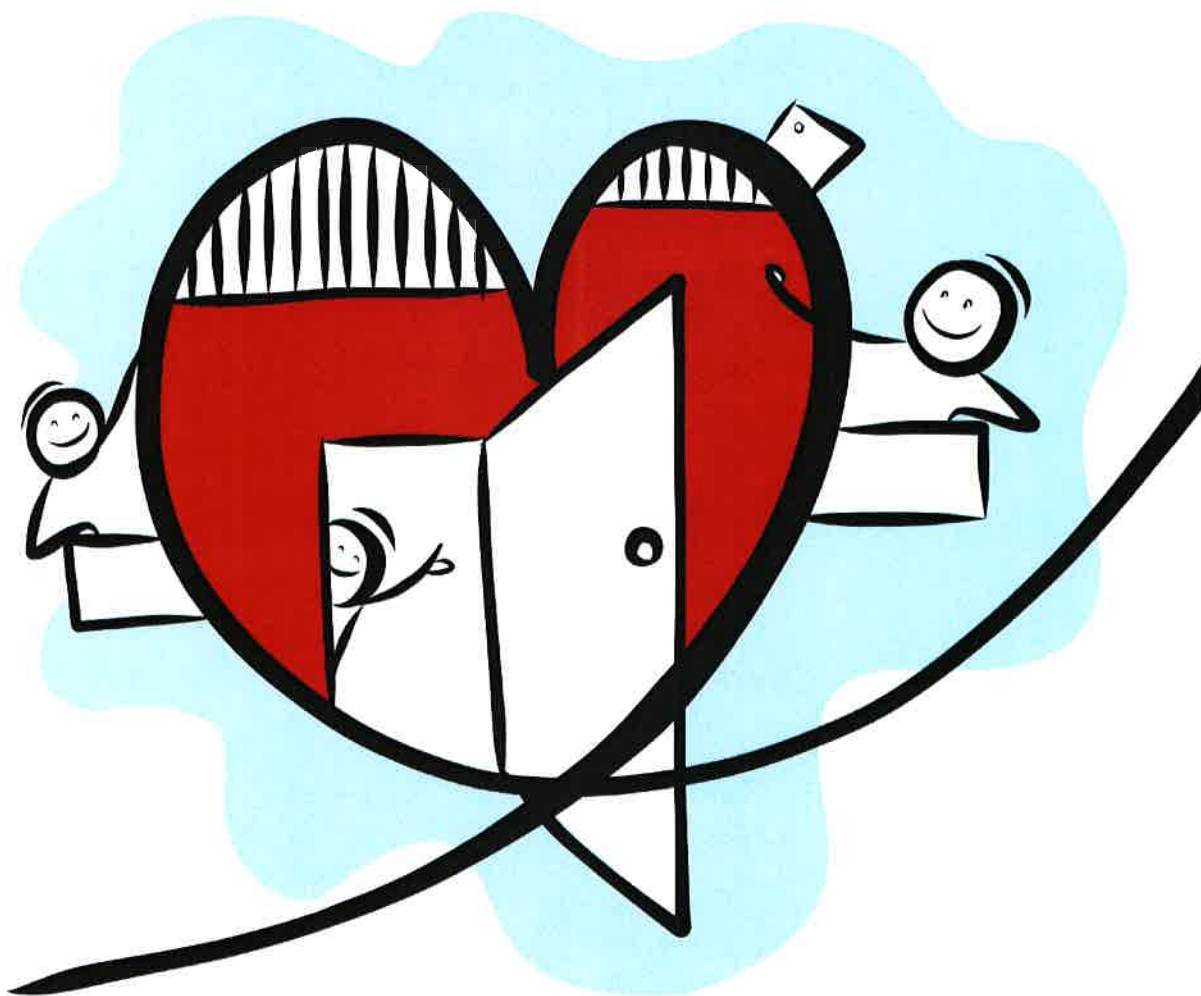


Årsredovisning 2018

BRF Trevnaden



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
Ekonomi	3
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Noter	6
Underskrifter	8
Revisionsberättelse	9

Styrelsen för BRF Trevnaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Under året har vi formerat en ny styrelse med två nyinvalda ordinarie ledamöter och vi har därmed stärkt styrelsen med både ny kompetens och fått in relativt nyinflyttade i styrelsearbetet vilket har varit vårt mål. Det här kommer leda till en bättre kontinuitet i styrelsearbetet där vi kan hitta nyttiga kompetenser och ett drivande intresse för att förvalta och underhålla vårt gemensamma hus utan att det blir personberoende.

2018 har varit första året med vår nya förvaltare Storholmen som vi upphandlade under hösten 2017. Anledningen till bytet är att vår gamla förvaltare sedan drygt 15 år tillbaka skulle växla fokus i sin verksamhet och avveckla sin förvaltningsdel. Storholmen är en erkänt duktig och välrenommerad förvaltare där vi tillsammans går in i ett modernare samarbete och har i och med det även sett över fastighetens tillstånd och gjort en uppdaterad långsiktig underhållsplan.

Väsentliga händelser under året

I enlighet med underhållsplanen genomförde vi ett byte av undercentral under året för att få en mer ekonomisk värmeanläggning och även ett bättre klimat i våra lägenheter. Tillsammans med detta byte vi även ut samtliga termostater i lägenheterna och gemensamma utrymmen samt justerade flödena i huset. Arbetet beräknas vara helt klart under Q1 2019 avseende termostatinstallationerna, medan undercentralen blev klar under Q4 2018.

Under året har vi även påbörjat ett arbete med att reparera en balkong på taket som har orsakat läckage ner i trapphuset. Det är inga stora skador inne i huset men ett upphandlingsförfarande är inlett för att åtgärda problemet och det arbetet beräknas vara klart under Q1 2019 med färdig reparation under Q2 2019.

På sedvanligt manér har vi genomfört två städdagar med god uppslutning vilket uppskattas av styrelsen. Styrelsen välkomnar ännu fler att delta på dessa dagar och genom att delta i de gemensamma aktiviteterna bidrar vi alla till att hålla nere våra driftkostnader.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång: 36

Medlemmar vid årets utgång: 38

Styrelsen ser fram emot ett nytt verksamhetsår där vi fortsatt utvecklar vårt samarbete med Storholmen och att vi alla engagerar oss i vårt gemensamma hus.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	996	1 013	985	977	993
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-477	55	174	127	-178
Soliditet (%)	64	72	70	65	64

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Inbetalade insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 214 142	838 759	481 775	-475 731	55 397	3 114 342
Avsättning fond yttre underhåll			112 380	-112 380		0
Disposition av föregående års resultat:				55 397	-55 397	0
Årets resultat					-476 703	-476 703
Belopp vid årets utgång	2 214 142	838 759	594 155	-532 714	-476 703	2 637 639

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-532 714
Årets resultat	-476 703
	-1 009 417

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	112 380
I ny räkning överföres	-1 121 797
	-1 009 417

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		996 373	1 000 132
Övriga rörelseintäkter		52 700	13 140
Summa rörelseintäkter		1 049 073	1 013 272
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 383 317	-844 858
Övriga externa kostnader		-9 875	-11 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 418	-80 932
Summa rörelsekostnader		-1 508 610	-937 479
Rörelseresultat		-459 537	75 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 347	-20 396
Summa finansiella poster		-17 166	-20 396
Resultat efter finansiella poster		-476 703	55 397
Resultat före skatt		-476 703	55 397
Årets resultat		-476 703	55 397

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 783 576	3 888 904
Inventarier, verktyg och installationer	3	18 866	28 956
Summa materiella anläggningstillgångar		3 802 442	3 917 860
Summa anläggningstillgångar		3 802 442	3 917 860
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 570
Övriga fordringar		1 119	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 709	53 189
Summa kortfristiga fordringar		62 828	65 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		241 611	336 971
Summa kassa och bank		241 611	336 971
Summa omsättningstillgångar		304 439	402 781
SUMMA TILLGÅNGAR		4 106 881	4 320 641

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 052 901	3 052 901
Fond för yttre underhåll		594 155	481 775
Summa bundet eget kapital		3 647 056	3 534 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 714	-475 731
Årets resultat		-476 703	55 397
Summa fritt eget kapital		-1 009 417	-420 334
Summa eget kapital		2 637 639	3 114 342
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	1 017 428	1 068 128
Summa långfristiga skulder		1 017 428	1 068 128
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		350 797	70 323
Skatteskulder		1 601	1 007
Övriga skulder		10 817	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 599	66 841
Summa kortfristiga skulder		451 814	138 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 106 881	4 320 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100
- Renovering trapphus	20
- Markanläggning	27
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 779 544	5 779 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 779 544	5 779 544
Ingående avskrivningar	-1 890 640	-1 819 797
Årets avskrivningar	-105 328	-70 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 995 968	-1 890 640
Utgående redovisat värde	3 783 576	3 888 904
Taxeringsvärden byggnader	11 994 000	11 994 000
Taxeringsvärden mark	25 466 000	25 466 000
	37 460 000	37 460 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 445	50 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 445	50 445
Ingående avskrivningar	-21 489	-11 400
Årets avskrivningar	-10 090	-10 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 579	-21 489
Utgående redovisat värde	18 866	28 956

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,65	2019-02-11	273 000	
Stadshypotek	2,36	2019-10-30	150 000	
Stadshypotek	1,2	2019-02-11	291 144	
Swedbank	2,03	2020-06-17	313 068	
Stadshypotek				1 068 128
			1 027 212	1 068 128
Kortfristig del av långfristig skuld			50 700	50 700

Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	4 524 000	4 524 000
	4 524 000	4 524 000

Stockholm 2019-0429



Erica Bydin



Emil Clomén



Pia Kalischer



Thomas Koppfeldt



Patrik Lühr

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 26



Mattias Nordh

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trevnaden, Org nr 702002-3847

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Trevnaden för perioden 2018-01-01 till 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/5 2019



Mattias Nord

Internrevisor