

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trasten 10
725000-0598

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, 725000-0598, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 10 i kvarteret Trasten med adress 38,40,42 vid Skepparegatan i Norrköping åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18

Ekonomisk förvaltning

Förvaltnings AB Graden

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB om fastighetsskötsel och jourberedskap.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan.

Utbildning

Ulrika har gått igenom Bostadsrätternas utbildning i skapande av hemsida. Styrelsen har under året varit på Bostadsrätternas dag och deltagit i lärrika seminarier. Delar av styrelsen har också bevistat HSB:s utbildning om underhållsplan.

Åtgärder med anledning av godkända motioner vid årsstämman 2017

1. Installera en slät passage för hundar på sidan av gallret i slussen till garaget. Åtgärdat.
2. Begränsning av den sammanlagda tiden att vara styrelseledamot eller internrevisor till sex år i följd. Stämman biföll. Se § 24 i nya stadgar!
3. Motion att stämman utser styrelseordförande. Bifölls.
4. Motion om ändring i stadgarna innebärande att stämman alltid utser styrelseordförande. Bordlades, men togs upp på extrastämma 2017-10-04. Avslogs.
5. Källsortering, att använda snickarrummet för källsortering. Nej till motionen, men rekommendation till styrelsen att arbeta vidare med frågan om avfallshantering.
6. Motion om att föreningen årligen ska besiktiga lägenheterna. Bordlades. Avslogs vid extrastämman 2017-10-04.

Andrahandsupplåtelser

Under året har 8 lägenheter varit andrahandsupplåtna, varav 4 uthyrningar är avslutade. Under första halvåret 2018 kommer 2 andrahandsupplåtelser upphöra. Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år (4 480:-)

Holken

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt ett 40-tal nätter under 2017. Ulrika Boge och Bengt Wettergren har varit ansvariga för uthyrningen av rummet.

Medlemsinformation

Under året har ett antal nummer av vårt medlemsblad utkommit. Redaktörer har varit Maggis Wall Bäcklund och Belma Ljutika. Belma har även tillsammans med Ulrika haft ansvar för skapandet av en ny hemsida efter mall från Bostadsrätterna.

Informationsmöten har under året anordnats i Trasteriet för nya medlemmar och andrahandshyresgäster. Ansvariga för detta har varit Maggis Wall Bäcklund och Bengt Wettergren

Expeditionen

Har varit bemannad första onsdagen i månaden kl.18-19 för medlemmars behov av personlig kontakt. Ett mycket litet antal medlemmar har utnyttjat möjligheten.

EI/Elupphandlingsavtal

Förenings avtal med Bixia (fast pris) har förlängts med ett år. Löper t.o.m. 2018-12-31.

Trivsel

Traditionsenligt har styrelsen arrangerat såväl en fest inför sommaren som en julfest för föreningens medlemmar nere i Trasteriet. Även om inte alla medlemmarna i föreningen dyker upp på dessa tillställningar, så är det styrelsens uppfattning att de uppskattas och bör hållas vid liv.

Stadseenlig besiktning av fastigheten har utförts löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter två på varandra följande extrastämmor (4 och 25 oktober) fastställdes föreningens reviderade stadgar.

Föreningens 6 lån i stadshypotek har sammanslagits till 3. Räntevillkoren har ändrats från rörliga till bundna.

Rörstammar i fastighetens bottenplatta har spolats och filmats och befunnits vara i dåligt skick.

Altanerna har målats om och fått ny belysningsarmatur.

Altanerna i uppgång 38 och 42 har dessutom glasats in.

Brandskyddsinspektionen har resulterat i att soprummen fått dörrstängare samt att brandsäker gipsvägg satts upp i miljörummet. Ytterligare åtgärder kommer att vidtas för att öka säkerheten.

Samtliga verifikationer och förvaltningsberättelser från 1994 och framåt har gått igenom och det väsentligaste har sammanställts i kronologisk ordning, vilket varit en bra grund vid skapandet av den nya professionella underhållsplan, som har upprättats av konsult från HSB.

Taket har inspekterats och befunnits vara i mycket gott skick.

Fasadernas nedre del mot Skepparegatan/Repslagaregatan har spolats och huset har klottersanerats.

Miljörummet har även fått kärl för plast och metall.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 april 2017 haft följande sammansättning:

Ordförande	Ulrika Boge
Vice ordförande	Bengt O Wettergren
Sekreterare	Maggis Wall Bäcklund
Ledamot	Ivan Baric
Ledamot	Belma Ljutika
Suppleant	Patrik Sjöström Sara Said
Revisor	E & Y AB, Johannes Karlsson
Föreningsrevisor	Jenny Lisiderius
Revisorssuppleant	Jonas Åberg
Valberedning	Ragnar Boge, sammankallande Åke Bjurhamn Nermin Ljutika

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 22 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar. Styrelsen har beviljat 15 stycken överlåtelse under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trasten 10, Norrköping
Adress:	Skepparegatan 38,40 & 42
Byggår:	1959-1960
Taxeringsvärde:	50 093 000 kr varav byggnadsvärde 14 203 000 kr
Lägenhetsfördelning:	90 stycken lägenheter
Total boyta:	5 310 m ²
Lokalyta:	211 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	28 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	24 st
4 rum och kök	8 st
Lokaler	2 st

I fastigheten finns följande gemensamhetslokaler för medlemmarnas nyttjande; föreningslokal, bastu, hobbyrum och övernattningsrum.

Lokaluthyrning: Nyboms Engeneering AB hyr sedan den 1/11 2015 den stora affärslokalen, där det försäljes thailändska matprodukter. BGA videoproduktion AB är fortsatt hyresgäst i den andra affärslokalen.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	547 060	144 000	692 316	1 829 930	43 291
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				43 291	-43 291
Fondavsättning			150 279	-150 279	
Årets resultat					154 211
Vid årets slut	547 060	144 000	842 595	1 722 942	154 211

Flerårsöversikt

	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>Belopp i kr 2013</i>
Föreningens intäkter	2 944 061	2 735 184	2 735 184	2 735 184	2 645 706
Resultat efter finansiella poster	154 211	43 291	384 697	174 723	-32 407
Soliditet, %	35,6	34,5	34,3	24,5	23,3
Balansomslutning	9 580 398	9 444 691	9 371 713	9 268 903	8 977 304
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift kr/m ² boyta	515	515	515	515	498
Lån kr/m ² totalyta	985	1 009	1 036	1 064	1 089

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 722 942
årets resultat	154 211
Totalt	1 877 153
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	118 000
balanseras i ny räkning	1 759 153
Summa	1 877 153

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	2 944 061	2 968 971
Övriga rörelseintäkter		26 496	12 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>2 970 557</u>	<u>2 981 771</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 274 817	-2 506 622
Personalkostnader	4	-203 504	-195 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-272 263	-288 910
Summa rörelsekostnader		<u>-2 750 584</u>	<u>-2 991 090</u>
Rörelseresultat		<u>219 973</u>	<u>-9 319</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 726	11 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 488	-81 641
Summa finansiella poster		<u>-65 762</u>	<u>-70 097</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>154 211</u>	<u>-79 416</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>154 211</u>	<u>-79 416</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>154 211</u>	<u>-79 416</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 508 822	6 781 085
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 508 822	6 781 085
Summa anläggningstillgångar		6 508 822	6 781 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 400
Övriga fordringar		13 197	1 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 387	36 791
Summa kortfristiga fordringar		64 584	43 083
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		3 006 992	2 620 524
Summa kassa och bank		3 006 992	2 620 524
Summa omsättningstillgångar		3 071 576	2 663 607
SUMMA TILLGÅNGAR		9 580 398	9 444 692

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		547 060	547 060
Reservfond		144 000	144 000
Fond fastighetsunderhåll		842 595	692 316
Summa bundet eget kapital		1 533 655	1 383 376
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 722 942	1 829 930
Årets resultat		154 211	43 291
Summa fritt eget kapital		1 877 153	1 873 221
Summa eget kapital		3 410 808	3 256 597
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 272 709	5 569 114
Summa långfristiga skulder		5 272 709	5 569 114
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	168 152	0
Leverantörsskulder		429 763	167 399
Skatteskulder		13 643	11 101
Övriga skulder		12 750	37 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272 573	402 536
Summa kortfristiga skulder		896 881	618 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 580 398	9 444 692

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Månadsavgifter	2 735 184	2 735 184
Avgift pantsättning	445	21 884
Momspliktiga lokaler	204 000	201 600
Avgift andrahandsuthyrning	4 430	10 303
Öretsutjämning	2	0
	2 944 061	2 968 971

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	105 505	104 361
Värme	619 153	613 078
Vatten och avlopp	138 823	136 752
Renhållning, sophantering	137 156	132 148
Snöröjning	2 539	0
Fastighetsskötsel inhyrd	130 621	118 372
Reparation och underhåll	324 797	816 940
Övriga driftskostnader	8 699	11 955
Avsättning yttre reparationsfond	0	150 279
Hisskostnader	40 234	0
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	131 280	127 050
Fastighetsförsäkringar	73 583	57 059
Gemensam tv-anläggning	71 881	75 602
Bredbandskostnader	5 832	5 016
Förbrukningsinventarier	2 630	31 500
Förbrukningsmaterial	1 271	4 203
Planerat underhåll	289 369	0
Representation	2 605	0
Telekommunikation	776	1 464
Övriga föreningskostnader *	55 242	6 419
Administrationskostnader	97 662	92 553
Extern revisionskostnad	16 030	11 250
Bankkostnader	4 308	3 641
Övriga främmande tjänster	14 821	0
Övriga externa kostnader	0	6 980
Summa	2 274 817	2 506 622

**)Årsstämma och extrastämma: lokalhyra och förtäring 6 400:-
Bostadsrättens dag i Älvsjö lördag 14 oktober (7 deltagare): resor och lunch 5 650:-
Övrig utbildning (resa Stockholm): 537:-*

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Övriga anställda	12 249	6 003
Övriga ersättningar	407	0
Sociala kostnader	40 848	39 555
	203 504	195 558

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 113 161	14 113 161
	<u>14 113 161</u>	<u>14 113 161</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 332 076	-7 049 813
-Årets avskrivning enligt plan	-272 263	-282 263
	<u>-7 604 339</u>	<u>-7 332 076</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 508 822	6 781 085
Bokfört värde byggnader	6 008 822	6 781 085
Bokfört värde mark	500 000	0
	<u>6 508 822</u>	<u>6 781 085</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 227	33 227
Vid årets slut	<u>33 227</u>	<u>33 227</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 227	-26 580
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	0	-6 647
Vid årets slut	<u>-33 227</u>	<u>-33 227</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Plusgirot	0	16 211
Handelsbanken (företagskonto)	880 386	286 432
SBAB (Sparkonto)	2 126 591	2 317 866
Handelsbanken (Sparkonto)	15	15
	<u>3 006 992</u>	<u>2 620 524</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Handelsbanken				5 569 114
Handelsbanken	2020-06-30	1,16%	2 326 120	
Handelsbanken	2019-07-30	1,16%	1 433 220	
Handelsbanken	2018-01-03	1,16%	1 681 521	
			5 440 861	5 569 114
Varav kortfristig del 1 år			-168 152	-154 084
Kvarstående långfristig del			5 272 709	5 415 030
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-672 608	-616 336
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			4 600 101	4 798 694

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	11 982	16 451
Förutbetalda intäkter	247 219	263 960
Upplupna revisionskostnader	12 000	0
Övriga upplupna kostnader	1 372	122 125
	272 573	402 536

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Hemsidan kommer att bli färdig för publicering.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse kommer att fastställas.

Pärm innehållande arbetsordning för styrelsen samt instruktioner/rutiner för olika ansvarsområden kommer att färdigställas i syfte att underlätta för både gamla och nya ledamöter.

Gemensamhetslokalen Trasteriet och intilliggande rum har fått nya golv.

Säkringar med tillhörande kopplingar och kontakter utanför blå tvättstugan har byggts in i låsbart skåp. Uppsättning av nät på altanerna för att hindra fåglarna från att förorena.

Relining av rören i bottenplattan.

Lagenlig radonmätning och lagenlig energideklaration kommer att genomföras med start i februari.

Ommålning av gemensamhetslokalen Trasteriet.

Underskrifter

Norrköping 2018-

Ulrika Boge
Styrelseordförande

Bengt O Wettergren

Maggis Wall Bäcklund

Ivan Baric

Belma Ljutika

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018

E & Y AB, Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor

Jenny Lisiderius
Förtroendevald revisor