

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trasten 10
725000-0598

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, 725000-0598 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning

Förvaltnings AB Graden

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Boservice i Östra Östergötland AB om fastighetsskötsel och jourberedskap.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige.

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. Årsavgiften uppgår till 515 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Belåningsgraden är 955 kr/kvm totalyta, där en belåning/kvm under 5 000 kr anses vara bra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten har utförts under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenläckage i BGA:s lokal pga. igensatt stam
 - Vattenläckage i 4 lägenheter pga. rostiga värmeledningar föranledde inspektion av värmeledningar i ett stort antal lägenheter.
 - Vattenläckage pga. felaktigt utfört av anlita fackman.
- Ovanstående vattenläckor orsakade föreningen kostnader på 182 000 i självrisker.
- Trygghetsavtal med Anticimex har ingåtts. (fuktmetning i samtliga utrymmen)
 - Rörstammar i fastighetens bottenplatta har under hösten relinats(renoverats) till en kostnad av 950 000 kr.
 - Alla soprum har fått nya brunnar i samband med reliningen.
 - Ny hemsida har publicerats.
 - Föreningens policy för andrahandsupplåtelse har fastställts.
 - Gemensamhetslokalen Trasteriet och övernattningsrummet Holken har fått nya golv.
 - Altanerna har skyddats från fågelträck genom uppsättning av nät.
 - Radonmätning och lagenlig energideklaration har genomförts.
 - Sophissen har modifierats.
 - Entrédörrarna har åtgärdats.
 - Elcentralen har fått ett gruppschema för säkringar, vilket krävs enligt lag.
 - Föreningen har beviljats statligt stöd till solceller, vilket är 30 % av kostnaden.
 - Elslingorna för stuprören har åtgärdats.
 - Åtgärder föranledda av brandskyddsinspektion: bl.a. tätning av hål mellan brandceller, samt inköp av brandsläckare till vindar och tvättstugor.
 - En arbetsgrupp inom styrelsen arbetar med att ersätta nuvarande miljörum med ett i markplan. I det nya rummet skall även matavfall kunna källsorteras. Sopnedkassen kommer då att plomberas.

Utbildning

Ulrika har gått igenom Bostadsrätternas utbildning om GDPR (Dataskyddsförordningen).
Ulrika och Maggis deltog på HSB:s seminarium gällande IMD och solceller.

Åtgärder med anledning av motioner vid årsstämman 2018

1. Motion om att ljudisolera tvättstugor och torkrum i uppgång 40.
Ej bortglömd. Utredning pågår.
2. Motion om att styrelsen med hjälp av extern kompetens ska utreda förutsättningarna för och konsekvenserna (ekonomiska och andra) av att köpa in den totala förvaltningen av Brf Trasten 10.

Vid kontakt med jurist på Bostadsrätterna meddelades att beslut om totalförvaltning inte kan tas vid årsstämma. Det är endast styrelsen, som kan ta ställning till detta och besluta. Hur vi väljer att förvalta fastigheten beror mycket på styrelsens sammansättning och kompetens. Styrelsen har under året haft en hög arbetsbelastning.

Överlåtelser

Uppgång 38: -

Uppgång 40: 3:7, 3:8, 7:6, 7:8, 8:7

Uppgång 42: 1:3, 5:3, 6:2, 7:3

Andrahandsupplåtelser

Under året har 7 lägenheter varit andrahandsupplåtna, varav ingen är avslutad. Under första halvåret 2019 kommer 3 andrahandsupplåtelser upphöra. Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år (4 550:-)

Holken

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt 31 nätter under 2018, p.g.a renovering under hösten 2018 har Holken varit stängd under en lång period. Bengt Wettergren har varit ansvarig för uthyrningen av rummet.

Medlemsinformation

Under året har 3 nummer av vårt medlemsblad utkommit. I medlemsbladen har styrelsen eftersträvat att ge medlemmarna kontinuerlig uppdatering i vad som händer i fastigheten. Redaktörer har varit Maggis Wall Bäcklund och Oskar Johannesson. Oskar har även tillsammans med Ulrika haft ansvar för uppdatering av hemsidan.

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 sagts upp. Från 1/1 2019- 31/12 2023 har föreningen anslutit sig till HSB Östras förmånliga avtal med Eon.

Trivsel

Tyvärr var anmälningarna så få till vår traditionsenliga sommarfest att styrelsen valde att ställa in den. Även Luciafesten ställdes in, denna gång på grund av att Trasteriet renoverades.

Vi hoppas medlemmarna är desto mer sugna på att ansluta sig till sommarfesten 2019 i ett nytt fräscht Trasteri !

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 april 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamot

Ordförande	Ulrika Boge
Sekreterare/vice ordförande	Maggis Wall Bäcklund
Ledamot	Bengt O Wettergren
Ledamot	Ivan Baric
Ledamot	Oskar Johannesson

Suppleant

Jonas Åberg
Sara Said

Revisor

Ernst & Young AB, Johannes Karlsson

Föreningsrevisor

Jenny Lisiderius

Revisorsuppleant

Hanna Åberg Elmenius, (avsagt sig uppdraget dec. 2018)

Valberedning

Ragnar Boge, sammankallande
Åke Bjurhamn
Patrik Sjöström
Nermin Ljutika, (avsagt sig uppdraget dec. 2018)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring Sverige.

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
Fastighetens areal:	211m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	21 st
1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	7 st
5 rum och kök	8 st
Lokaler	2 st
Antal medlemmar	114 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 937 179	2 944 061	2 968 971	2 735 184	2 735 184
Res. efter finansiella poster	-4 021	154 211	43 291	384 697	174 723
Soliditet %	34,0	35,6	34,0	34,3	24,5
Balansomslutning	10 024 837	9 580 398	9 444 691	9 371 713	9 268 903
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift kr/m ² boyta	515	515	515	515	515
Lån i kr/m ² totalyta	955	985	1 009	1 036	1 036

Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	547 060	144 000	842 595	1 722 942	154 211
Resultatdisp enl stämmobeslut				154 211	-154 211
Fondavsättning enl stämmobeslut			118 000	-118 000	0
Årets resultat					-4 021
Vid årets slut	547 060	144 000	960 595	1 759 153	-4 021

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 759 153
årets redovisade resultat	-4 021
	1 755 132
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	118 000
i ny räkning överföres	1 637 132
	1 755 132

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 937 179	2 944 061
Övriga rörelseintäkter	3	305 716	26 496
Summa rörelseintäkter mm		3 242 895	2 970 557
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 678 575	-2 274 817
Personalkostnader	5	-208 421	-203 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-305 781	-272 263
Summa rörelsekostnader		50 118	219 973
Rörelseresultat		50 118	219 973
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 772	8 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 911	-74 488
Resultat efter finansiella poster		-4 021	154 211
Resultat före skatt		-4 021	154 211
Skatter		0	0
Årets resultat		-4 021	154 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 152 881	6 508 822
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>7 152 881</u>	<u>6 508 822</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 152 881</u>	<u>6 508 822</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 560	13 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 953	51 387
		<u>112 513</u>	<u>64 584</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	2 759 443	3 006 992
Summa omsättningstillgångar		<u>2 871 956</u>	<u>3 071 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 024 837</u>	<u>9 580 398</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
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		960 595	842 595
		<u>1 651 655</u>	<u>1 533 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 759 153	1 722 942
Årets resultat		-4 021	154 211
		<u>1 755 132</u>	<u>1 877 153</u>
Summa eget kapital		<u>3 406 787</u>	<u>3 410 808</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 104 557	5 272 709
		<u>5 104 557</u>	<u>5 272 709</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	168 152	168 152
Leverantörsskulder		902 351	309 763
Skatteskulder		7 494	13 643
Övriga kortfristiga skulder		36 676	12 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	398 820	392 573
		<u>1 513 493</u>	<u>896 881</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 024 837</u>	<u>9 580 398</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte påverkat företagets resultaträkning, balansräkning eller noter utöver utökade upplysningskrav. Inga effekter har således påverkat företagets eget kapital vid tidpunkten för övergången eller för jämförelseåret. Övergången har inte heller inneburit att någon för företaget väsentlig redovisningsprincip har ändrats.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkomplettering	100
Värme/sanitet	50
El	40
Inre Ytskikt	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Styr- och regler	15
Badrum	40
Övrigt	50

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Månadsavgifter	2 735 184	2 735 184
Momspliktiga	204 000	204 000
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	-2 000	0
Avgift pantsättning	0	445
Avgift andrahandsuthyrning*	0	4 430
Öresutjämning	-5	2
Summa	2 937 179	2 944 061

*) redovisas nu under övriga rörelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	21 206	7 083
Avgift för andrahandsuthyrning	15 500	19 413
Försäkringsersättning	269 010	0
Summa	305 716	26 496

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	124 950	105 505
Värme	643 158	619 153
Vatten och avlopp	105 777	138 823
Renhållning, Sophantering	137 197	137 156
Snöröjning	17 776	2 539
Fastighetsskötsel inhyrd	134 932	130 621
Försäkringsskada*	388 077	0
Reparation och underhåll	517 156	324 797
Övriga driftskostnader	25 594	8 699
Hisskostnader	62 814	40 233
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	133 260	131 280
Fastighetsförsäkringpremie	98 429	73 583
Serviceavtal	18 755	0
Gemensam tv-anläggning	73 452	71 881
Bredbandskostnader	6 606	5 832
Förbrukningsinventarier	4 207	2 630
Förbrukningsmaterial	6 738	1 271
Planerat underhåll	23 813	289 369
Utbildnings & resekostnader	714	0
Representation, ej avdragsgill	125	2 605
Representation, avdragsgill	372	0
Kontorsmaterial	962	0
Telekommunikation	0	776
Kostnad föreningsstämma	3 367	0
Övriga föreningskostnader	1 700	55 242
Administrationskostnader	100 937	97 662
Administrativa IT-tjänster	4 296	0
Extern revisionskostnad	18 750	16 030
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 120	0
Bankkostnader	4 567	4 308
Övriga främmande tjänster	12 305	14 822
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	585	0
Övriga avdragsgilla kostnader	84	0
Summa	2 678 575	2 274 817

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2018-01-01- 2018-12-31	Varav män	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män
Totalt	0	0	0	0

Löner och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Övriga arvoden	16 204	12 656
Sociala kostnader	42 217	40 848
Summa	208 421	203 504

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 113 161	14 113 161
- Nyanskaffningar	949 840	0
Vid årets slut	15 063 001	14 113 161
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-7 604 339	-7 332 076
-Årets avskrivningar byggnader	-305 781	-272 263
Vid årets slut	-7 910 120	-7 604 339
Utgående redovisat värde	7 152 881	6 508 822
Bokfört värde byggnader, om/tillbyggnad	6 652 881	6 008 822
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	7 152 881	6 508 822

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	33 227	33 227
	33 227	33 227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-33 227	-33 227
-Årets avskrivning	0	0
	-33 227	-33 227
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelbanken (företagskonto)	625 064	880 386
SBAB (sparkonto)	2 134 363	2 126 591
Handelsbanken (sparkonto)	16	15
	2 759 443	3 006 992

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-06-30	1,16%	2 326 120	2 326 120
Stadshypotek	2019-07-30	1,16%	1 433 220	1 433 220
Stadshypotek	2020-12-30	1,16%	1 513 369	1 681 521
			5 272 709	5 440 861
Varav kortfristig del inom 1 år			-168 152	-168 152
Kvarstående långfristig del			5 104 557	5 272 709
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-672 608	-672 608
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			4 431 949	4 600 101

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	11 510	11 982
Förutbetalda avgifter	257 471	247 219
Övriga upplupna kostnader	129 839	133 372
	398 820	392 573

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Funktionskontroll av ventilationssystem i föreningslokal har genomförts med ett godkänt resultat.
- Pärm innehållande arbetsordning för styrelsen samt instruktioner/rutiner för olika ansvarsområden kommer att färdigställas i syfte att underlätta för både gamla och nya ledamöter.
- Trasteriet målas om och kommer att få ny, mer ändamålsenlig belysning.
- Installation av IMD, individuell mätning och debitering av el.
- Installation av solkraftverk efter beslut på extrastämma 13 februari.
- Revidering av underhållsplanen.
- Nytt lån för att bekosta installation av solkraft ger en belåningsgrad på 1 407 kr/kvm totalyta per år från den 2019-01-11.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Norrköping 2019-

Ulrika Boge
Styrelseordförande

Bengt O Wettergren
Ledamot

Maggis Wall Bäcklund
Sekreterare/vice ordförande

Ivan Baric
Ledamot

Oskar Johannesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019
Ernst & Young

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor

Jenny Lisiderius
Förtroendevald revisor