

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Trålaren 7**

769609-5103

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Trålaren 7, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-03.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Trålaren 7 år 2012-04-11. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan och souterrängplan. Huset uppfördes 1956. I huset finns 12 lägenheter och 1 lokal. Av lägenheterna är 9 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt. Lokalen hyrs ut till en byggfirma som nyttjar den som förvaringsplats för maskiner och byggmaterial. Den totala ytan är 1 028 kvm varav 779 kvm bostadsrätter, 222 kvm hyresrätter och 27 kvm lokal.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 337 per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 18 568 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 122 000 kr och markvärde 6 446 000 kr. Värdeår är 1956.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2012-02-03.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från 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 av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 622 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 55 704 kr 2018.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ann Persson Camilla Sandevik Martin Terry
-----------	---

Suppleant	Patrik Witkiewics
-----------	-------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Sissel Sigbladh  
Internrevisor

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen bytt till Fastum AB som ekonomisk förvaltare samt att vi under en extrastämman antog nya stadgar utifrån Bostadsrätternas mönsterstadgar. Föreningen har haft flera städdagar i trädgården samt förbättrat utemiljön i form av renoverade garagedörrar och bättre belysning. Tillsammans har vi hjälpts åt att hålla trapphus rent samt skottat och sopat utanför entré- och garageuppfart.

På årsmötet beslutade vi att parkeringsförbud på garageinfarten gäller. Färdtjänst, taxi, ambulans och brandfordon ska fort och enkelt kunna komma fram vid behov och endast kortare i- och urlastning är tillåten. Vårt arbete med att förbättra utemiljön fortsätter och styrelsen är i kontakt med Lidingö kommun för att undersöka möjligheterna för bygglov av parkeringsplats samt barnvagns- och cykelskjul. En sotare har kontrollerat fastighetens öppna spisar och skorsten. Vi har även valt att börja källsortera vårt matavfall via kommunen.

För att alla i föreningen ska känna sig väl informerade har vi infört ett nyhetsbrev där vi löpande kort informerar om vad som är på gång i föreningen samt övrig relevant information. Föreningen har haft ett informationsmöte gällande de nya EU-direktivet för GDPR och vad det innebär för respektive medlem.

Föreningen är numera medlem i Bostadsrätterna och styrelsens medlemmar har deltagit i flertalet av deras kurser. I övrigt har en lägenhet bytt ägare under året samt att vi har betalt av ett av föreningens mindre lån med pengar från föreningens kassa. Planen är att under 2019 delbetala ett av de större lånen. Vi har även förhandlat om ett lån till bättre ränta.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar. Under året har 1 medlem tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	853	833	839
Resultat efter finansiella poster	116	288	178
Soliditet (%)	60,2	59,2	58,3
Lån till kreditinstitut, kr/kvm			
bostadsrättsyta	14 806	15 476	15 879
Årsavgifter, kr/kvm			
bostadsrättsyta	622	638	642

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 relation till balansomslutning.

Lån till kreditinstitut, kr/kvm

Föreningens totala lån till kreditinstitut dividerat med bostadsrättsyta (779 kvm) av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta (779 kvm) av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 001 705	64 953	172 084	122 291	287 529	<b>20 648 562</b>
Disposition av föregående års resultat:			55 704	231 825	-287 529	<b>0</b>
Årets resultat					116 363	<b>116 363</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 001 705</b>	<b>64 953</b>	<b>227 788</b>	<b>354 116</b>	<b>116 363</b>	<b>20 764 925</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	354 116
årets vinst	116 363
	<b>470 479</b>

disponeras så att reserv fond för yttre underhåll	55 704
i ny räkning överföres	414 775
	<b>470 479</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	853 060	832 747
Övriga rörelseintäkter	3	240	91 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>853 300</b>	<b>923 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-427 830	-266 135
Övriga externa kostnader	5	-52 322	-48 799
Personalkostnader	6	-13 142	-18 773
Avskrivningar	7	-133 705	-139 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-626 999</b>	<b>-472 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 301</b>	<b>451 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	101 228	74 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 166	-237 835
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 938</b>	<b>-163 576</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 363</b>	<b>287 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 363</b>	<b>287 529</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 405 990	33 539 695
Inventarier, verktyg och installationer		3	3
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 405 993</b>	<b>33 539 698</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 405 993</b>	<b>33 539 698</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		114	0
Övriga fordringar	9	695 472	19 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	277 865	317 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>973 451</b>	<b>336 594</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		131 395	1 029 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>131 395</b>	<b>1 029 861</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 104 846</b>	<b>1 366 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 510 839</b>	<b>34 906 153</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 066 658	20 183 038
Fond för yttre underhåll		227 788	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 294 446</b>	<b>20 183 038</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		354 116	177 995
Årets resultat		116 363	287 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>470 479</b>	<b>465 524</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 764 925</b>	<b>20 648 562</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 450 000	12 055 500
Övriga skulder	12	2 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 450 000</b>	<b>14 055 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	84 000	0
Leverantörsskulder		30 337	19 816
Skatteskulder		38 920	38 356
Övriga skulder		0	8 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	142 657	135 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>295 914</b>	<b>202 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 510 839</b>	<b>34 906 153</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	484 578	497 268
Hyror bostäder	301 522	335 479
Hyror lokaler	37 800	0
P-plats och garage	29 160	0
	<b>853 060</b>	<b>832 747</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	90 775
Övrigt	240	420
	<b>240</b>	<b>91 195</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Serviceavtal	7 435	4 776
Portar	0	4 938
Reparationer	20 124	5 135
Planerat underhåll	99 675	0
Fastighetsel	23 599	20 368
Uppvärmning	167 396	160 647
Vatten och avlopp	13 456	18 640
Avfallshantering	20 212	16 944
Försäkringskostnader	53 445	21 788
Kabel-tv	16 497	12 899
Förbrukningsinventarier	2 995	0
Förbrukningsmaterial	788	0
Sotning	1 503	0
Hyressättningsavgifter	556	0
Trivselåtgärd	149	0
	<b>427 830</b>	<b>266 135</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	19 460	19 460
Revisionsarvode	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	18 752	18 752
Bankkostnader	1 250	1 481
Övriga poster	930	1 156
Tidskrifter	450	450
Medlem/föreningsavgifter	3 980	0
	<b>52 322</b>	<b>48 799</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	10 000	14 285
Sociala avgifter	3 142	4 488
	<b>13 142</b>	<b>18 773</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	34 246 340	34 246 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 246 340</b>	<b>34 246 340</b>
Ingående avskrivningar	-706 645	-572 940
Årets avskrivningar	-133 705	-133 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-840 350</b>	<b>-706 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 405 990</b>	<b>33 539 695</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelning Brandkontoret	101 228	74 259
	<b>101 228</b>	<b>74 259</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	106	19 002
Avräkningskonto förvaltare	695 366	0
	<b>695 472</b>	<b>19 002</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	4 813	0
Fastighetsförsäkring	6 067	5 553
Brandkontoret, försäkring t o m 2027	266 976	312 039
	<b>277 856</b>	<b>317 592</b>

Försäkringen hos Brandkontoret kostnadsförs med 29 664 kr/år vilket innebär att försäkringskostnaden för föreningen enligt not 4 uppgår till 53 445 kr. Ifrån Brandkontoret erhålles årligen utdelning för innehavande av denna försäkring.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 8739	1,45	2020-03-30	1 994 000	1 998 000
Stadshypotek, 86366	1,72		1 930 000	2 000 000
Stadshypotek, 932099	2,02	2021-03-30	3 820 000	3 860 000
Stadshypotek, 932100	1,8	2019-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 86367	1,45		1 790 000	2 197 500
Avgår kortfristig del			-84 000	0
			<b>11 450 000</b>	<b>12 055 500</b>

### Not 12 Övriga skulder

Avser lånerevers på 5 050 000 kr utgiven av före fastighetsägaren Lars-Uno Larsson. Av denna summa förföll 1 050 000 kr under 2013 i samband med upplåtelse av en bostadsrätt i källarplanet på 42 kvm till fordringsägaren vilket då stärkte föreningens egna kapital i form av insats till motsvarande belopp. Under 2015 uppläts ytterligare en bostadsrätt vilket minskat ner skulden till 2 000 000 kr. Lånet löper räntefritt.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	34 404	38 874
Styrelsearvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Revision	7 500	7 500
Fastighetsel	4 681	4 041
Fjärrvärme	20 957	24 959
Avfallskostnader	0	1 459
Vatten- och avlopp	0	1 777
Förutbetalda avgifter och hyror	61 974	56 537
	<b>142 658</b>	<b>135 147</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Ann Persson

Camilla Sandevik

Martin Terry

Patrik Witkiewics

Min revisionsberättelse har lämnats

Sissel Sigbladh  
Revisor