

# Årsredovisning

för

## BRF Trädet 7

769609-0773

Räkenskapsåret

2020

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Trädet 7	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 225 kvadratmeter, varav 1 138 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 87 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	5	10	1	0	0

### Parkering

5 stycken parkeringsplatser på gården  
8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan  
Cykelparkering på gården

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB  
- Ekonomisk förvaltning  
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

## Övriga avtal

TV	Com Hem
Bredband	Telenor
Trappstädning	Polarstäd
Fjärrvärmelieferantör	Norrenergi
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning	Energisparkonsult AB
El	Vattenfall
Sophämtning	Suez
Snöröjning mark	Habitek Utemiljö AB
Snöröjning tak	Björn Perssons plåtslageri
VA	Solna Vatten AB
Service Tvättstuga	Söderkyl AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Efter upphandling av Make Space AB för att omvandla vissa källarlokalerna inklusive föreningslokalen till två nya bostadsrätter kom bygglovansökan inte att godkännas av byggnadsnämnden i Solna Stad. Styrelsen ansåg dock att skälen var ytterst svåra och överklagade till länsstyrelsen som kom att upphäva byggnadsnämndens avslag. Därmed kunde processen fortgå och styrelsen beslöt att före kontraktsskrivande genomföra en juridisk granskning och anlita i december en bostadsjurist på Hallqvist advokatbyrå.

Under året var det planerat att utföra dränering av fastigheten. Dock blev Swedco AB förhindrat att genomföra arbetet på grund av interna omständigheter. En ny upphandling inleddes och målsättningen är att dräneringen samordnas med bostadsrättsprojektet.

I mars gjordes en ordentlig genomgång i utrymmet för cyklar och barnvagnar. De boende uppmanades att märka den egendom som skulle bevaras. Övrigt transporterades bort.

Vår- och höststädning har ägt rum.

Föreningsstämman blev på grund av Covid-19 flyttad till den 31 maj och hölls utomhus.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 stycken. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.  
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Josef Grahn	Ledamot	Ordförande
Evelina Andersberg	Ledamot	Vice ordförande
Lisa Fondin	Ledamot	Sekreterare
Anders Brandberg	Ledamot	
Kjerstin Hedengren	Ledamot	
Casper Wakkee	Suppleant	
Maria Pettersson	Suppleant	

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	805	805	801	804	880
Resultat efter finansiella poster	51	-67	43	15	83
Soliditet (%)	50,0	49,3	49,8	49,8	49,3

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

### *Årsavgifter*

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under räkenskapsåret.

### *Lån*

Föreningen har 2 st lån hos Stadshypotek AB om sammanlagt 3 621 375 kr.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	975 381	4 153 785	504 291	-1 709 338	-66 969	3 857 150
Disp av föreg års resultat				-66 969	66 969	0
Förändring under året		-81 000	75 015	-75 015	50 685	-30 315
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>975 381</b>	<b>4 072 785</b>	<b>579 306</b>	<b>-1 851 322</b>	<b>50 685</b>	<b>3 826 835</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 851 322
årets vinst	50 685
	<b>-1 800 637</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	75 015
i ny räkning överföres	-1 875 652
	<b>-1 800 637</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	805 088	804 588
Övriga rörelseintäkter	2	9 548	9 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>814 636</b>	<b>814 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-273 418	-369 807
Driftskostnader	4	-174 937	-189 376
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-47 883	-51 859
Personalkostnader	6	-4 995	-8 829
Avskrivningar	7	-203 217	-203 217
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-704 450</b>	<b>-823 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 186</b>	<b>-8 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 501	-58 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 501</b>	<b>-58 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 685</b>	<b>-66 969</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 685</b>	<b>-66 969</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 041 012	6 244 229
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 041 012</b>	<b>6 244 229</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 041 012</b>	<b>6 244 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		750	0
Övriga fordringar		4 176	4 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 537	38 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 463</b>	<b>42 912</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 574 151	1 537 999
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 574 151</b>	<b>1 537 999</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 617 614</b>	<b>1 580 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 658 626</b>	<b>7 825 140</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 048 166	5 129 166
Fond för yttre underhåll		579 306	504 291
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 627 472</b>	<b>5 633 457</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 851 322	-1 709 338
Årets resultat		50 685	-66 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 800 637</b>	<b>-1 776 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 826 835</b>	<b>3 857 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 121 375	1 133 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 121 375</b>	<b>1 133 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		45 773	182 698
Skatteskulder		57 414	55 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 229	95 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 710 416</b>	<b>2 834 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 658 626</b>	<b>7 825 140</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter).

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för bostadsrättshavare och lokalhyresgäster.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Balkong/terass	2,00
Fönster	5,00
Tvättmaskin	10,00

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	720 394	720 394
Hyror p-plats	33 250	28 750
Förråd	600	4 600
Bredband	37 620	37 620
Kabel-tv	13 224	13 224
	<b>805 088</b>	<b>804 588</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
2:handsuthyrning	9 548	6 939
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	0	2 731
	<b>9 548</b>	<b>9 670</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-54 229	-140 113
Marktytor, trädgård	0	-1 000
El	-29 224	-31 545
Värme	-143 050	-149 015
Vatten och avlopp	-29 730	-32 859
Sophämtning/renhållning	-17 185	-15 275
	<b>-273 418</b>	<b>-369 807</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-44 556	-43 260
Övriga fastighetskostnader	-9 728	-5 993
Fastighetsförsäkring	-18 851	-18 447
Kabel-tv	-15 237	-14 870
Bredband	-39 600	-39 600
Fastighetsskatt	-29 201	-28 203
Snöröjning/Sandning	-17 764	-39 004
	<b>-174 937</b>	<b>-189 377</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsförvaltning	-40 316	-37 882
Möteskostnader	-402	-3 929
Bankkostnader	-2 835	-2 673
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 330	-4 250
Konsultarvode	0	-3 125
	<b>-47 883</b>	<b>-51 859</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	-4 995	-5 994
Lagstadgade sociala avgifter	0	-2 835
	<b>-4 995</b>	<b>-8 829</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	-39 655	-39 655
Ombyggnad	-163 562	-163 562
	<b>-203 217</b>	<b>-203 217</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 059 779</b>	<b>3 059 779</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-637 783	-598 128
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-677 438</b>	<b>-637 783</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 382 341</b>	<b>2 421 996</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	11 805 000	11 805 000
Mark	13 200 000	13 200 000
	<b>25 005 000</b>	<b>25 005 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	205 000	205 000
	<b>25 005 000</b>	<b>25 005 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	6 333 631	6 333 631
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 333 631</b>	<b>6 333 631</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 511 398	-2 347 836
Årets avskrivningar enligt plan	-163 562	-163 562
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 674 960</b>	<b>-2 511 398</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 658 671</b>	<b>3 822 233</b>

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	2 382 341	2 421 996
Ombyggnad	3 658 671	3 822 233
	<b>6 041 012</b>	<b>6 244 229</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,55	2021-03-09	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	1,86	2022-03-01	1 121 375	1 133 875
			<b>3 621 375</b>	<b>3 633 875</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 500 000	

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 675 000	5 675 000
	<b>5 675 000</b>	<b>5 675 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm

Josef Grahn

Evelina Andersberg

Kjerstin Hedengren

Lisa Fondin

Anders Brandberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Landström  
Revisor