

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trivselhem nr 1**

716418-7713

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Trivselhem nr 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Flaggan 7 byggdes 1929 och har värdeår 1940. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2368 kvm varav 2088 kvm utgör lägenhetsyta och 280 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 719 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av GN-Consult.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Påbörjan av ommålning och uppsnygning av trapphus och entré

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av badrumsstammar	2009
Takmålning	2010
Fönstermålning	2011
Tvättstuga	2012
Fasadrenovering	2013-14

h  
G

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 35 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåts under året. Antal medlemmar var vid årets början 53 st och vid årets slut 55 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	102 m2	2021-09-30
Hundvård	22 m2	2021-09-30
Kontor	24 m2	2021-09-30
Ateljé	23 m2	2021-09-30
Butik	109 m2	2021-09-30

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran Nilsson	Ordförande
Christer Wallström	Kassör
Britt-Inger Fredriksson	Sekreterare
Fredrik Hedelin	Ledamot och vice ordförande
Jesper Kettu	Ledamot
Diana Aminoff Sandström	Suppleant
Christian Svensson	Suppleant

Revisorer har varit Carina Toresson och Ralf Toresson, Toresson Revision AB. Revisorssuppleant har varit Anna Törnquist.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Göran Nilsson, Christer Wallström, Fredrik Hedelin och Diana Aminoff Sandström.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 44 800 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 909 000 kr varav 34 590 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 600 000 kr samt lokaler 5 309 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 10 % från den 1 september 2017.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark

h  
D

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 256 882	1 240 988	1 219 637	1 184 645
Resultat efter fin. poster	-20 393	816	72 108	-58 593
Soliditet (%)	98	98	98	98
Årsavgift/kvm botadsrättsyta	296	287	287	287
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	15	16
Värmekostnad/kvm totalyta	150	146	138	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	26	27	26
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	70	70	61	61

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

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Underhålls fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 315 403	11 631 619	753 137	-4 046 412	816	<b>13 654 563</b>
Reservering yttre fond			164 727	-164 727		<b>0</b>
Reservering balkongfond			3 240			<b>3 240</b>
Disposition av föregående års resultat:				816	-816	<b>0</b>
Årets resultat					-20 393	<b>-20 393</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 315 403</b>	<b>11 631 619</b>	<b>921 104</b>	<b>-4 210 323</b>	<b>-20 393</b>	<b>13 637 410</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 045 595
avsättning yttre fond enligt stadgar	-164 727
årets förlust	-20 393
	<b>-4 230 715</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 230 715
	<b>-4 230 715</b>

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

b  
d

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 256 881	1 240 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 256 881</b>	<b>1 240 988</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-947 137	-912 752
Övriga externa kostnader	3	-86 517	-82 294
Arvoden och personalkostnader	4	-52 904	-51 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 352	-195 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 281 910</b>	<b>-1 242 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 029</b>	<b>-1 055</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 636	1 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 636</b>	<b>1 871</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 393</b>	<b>816</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 393</b>	<b>816</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 393</b>	<b>816</b>

h  
d

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

12 077 013

12 272 365

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**12 077 013**

**12 272 365**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 077 013**

**12 272 365**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

100

1 912

Övriga fordringar

77 933

79 574

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

59 271

44 972

**Summa kortfristiga fordringar**

**137 304**

**126 458**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 729 334

1 515 694

**Summa kassa och bank**

**1 729 334**

**1 515 694**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 866 638**

**1 642 152**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**13 943 651**

**13 914 517**

*Handwritten marks:*  
A blue checkmark and a blue 'd' are visible on the left side of the page.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		5 315 403	5 315 403
Upplåtelseavgifter		11 631 619	11 631 619
Fond för yttre underhåll		882 404	717 677
Balkong fond		38 700	35 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 868 126</b>	<b>17 700 159</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 210 323	-4 046 411
Årets resultat		-20 393	816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 230 716</b>	<b>-4 045 595</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 637 410</b>	<b>13 654 564</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51 255	8 717
Övriga skulder		5 431	7 000
Förutbetalda avgifter och hyror		109 215	113 950
Upplupna kostnader	8	140 340	130 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>306 241</b>	<b>259 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 943 651</b>	<b>13 914 517</b>

14  
0

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Stambyte	10 år
Fasad	40 år
Ventilation	33 år
Tak	20 år
Tvättstuga	10 år

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avslutning av arbeten i trapphus och entré

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	618 164	598 223
Hysesintäkter lokaler	495 802	490 300
Deb. fastighetsskatt	53 090	53 090
Hysesintäkt kabel-tv	41 880	41 880
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	695
Påminnelseavgift	850	550
Pantförskrivningsavgift	2 230	2 217
Överlåtelseavgift	4 468	3 324
Öres- och kronutjämning	25	9
Återbetaln. all Framtid	35 572	45 900
Övriga rörelseintäkter	4 800	4 800
	<b>1 256 881</b>	<b>1 240 988</b>

v  
d



## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	71 504	71 504
Städning grundavtal	26 100	26 865
Städning extradebiteringar	0	3 749
Hyra av entrémattor	6 256	6 180
Rengöring/sanering	0	531
Brandskydd	0	14 604
Övr. besiktn./kontroller	10 426	0
Serviceavtal	23 033	12 104
Hiss serviceavtal	14 003	9 483
Tvättstuga	14 663	3 764
Trapphus	37 750	0
Dörrar och lås	0	1 540
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 648
VA	804	34 551
Ventilation	32 299	0
Ei	7 300	0
Hissar	2 923	45 794
Fasader	10 827	1 593
Elavgifter	42 525	40 170
Uppvärmning	335 542	344 809
Vatten	78 701	61 698
Sophämtning	17 956	17 484
Grovsopor	41 248	42 674
Fastighetsförsäkring	44 533	43 040
Kabel-tv	29 631	24 615
Bredband	0	882
Fastighetsskatt	53 090	53 090
Kommunal fastighetsavgift	46 025	44 380
	<b>947 139</b>	<b>912 752</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	604	3 384
Telefon	3 654	2 145
Administration, kontorsmaterie	2 239	2 826
Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 500
Möteskostnader	0	3 350
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 824	45 332
Extradeb. ekonomiskförvaltn	913	1 100
Bankkostnader	2 836	2 799
Juridisk konsultation	10 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 448	4 950
Övriga externa kostnader	0	1 500
Trivselkostnader	0	407
	<b>86 518</b>	<b>82 293</b>

a  
d

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	45 600	44 300
Sociala avgifter	7 304	7 345
	<b>52 904</b>	<b>51 645</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 167 794	13 167 794
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 167 794</b>	<b>13 167 794</b>
Ingående avskrivningar	-3 005 429	-2 810 077
Årets avskrivningar	-195 352	-195 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 200 781</b>	<b>-3 005 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 967 013</b>	<b>10 162 365</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 319 000	20 319 000
Taxeringsvärden mark	34 590 000	34 590 000
	<b>54 909 000</b>	<b>54 909 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 967 013	10 162 365
Bokfört värde mark	2 110 000	2 110 000
	<b>12 077 013</b>	<b>12 272 365</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	40 108	37 417
Förutbetald kabel-tv	4 850	4 924
Förutbetalt serviceavtal	2 663	2 631
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 650	0
	<b>59 271</b>	<b>44 972</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	1 075 000	1 075 000
	<b>1 075 000</b>	<b>1 075 000</b>

0  
b

### Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	44 800	44 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	7 345	7 200
Upplupen kostnad extern revisor	15 000	14 500
Upplupen kostnad el	4 071	4 022
Upplupen kostnad värme	49 798	49 443
Upplupen kostnad vatten	12 166	5 777
Upplupen kostnad grovsopor	2 670	5 345
Upplupen kostnad sophämtning	4 489	0
	<b>140 339</b>	<b>130 287</b>

Stockholm den

6 14

2018

Göran Nilsson  
Ordförande

Christer Wallström  
Kassör

Britt-Inger Fredriksson  
Ledamot

Fredrik Hedelin  
Ledamot och vice ordförande

Jesper Kerttu  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

30 14

2018

Carina Toresson  
Revisor

Ralf Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trivselhem nr 1, org.nr 716418-7713.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Revisorerna är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Revisorerna är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2018



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Ralf Toresson