

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Björktrasten**  
769610-4251

Räkenskapsåret  
2017

Styrelsen för Brf Björktrasten, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Beslut om uppdaterade stadgar skall tas på föreningsstämman 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-03-26 del av fastigheten Järnet 7 ( nuvarande Järnet 9 ) i Tyresö kommun. Föreningen innehåller 60 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för brf. Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i Björktrastens ägande och ansvar.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 1 st  | 1,5 rum och kök |
| 16 st | 2 rum och kök   |
| 25 st | 3 rum och kök   |
| 12 st | 4 rum och kök   |
| 6 st  | 4/5 rum och kök |

Den totala bostadsarean är c:a 4.735 kvm och tomtarealen uppgår till 5.338 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten Tornsvälan och Silvertärnan tillsatt vardera två representanter. Där tas beslut i gemensamma förhandlingar och fördelning av gemensamma kostnader.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 2005. Enligt nu gällande regler om kommunal fastighetsavgift har fastigheten varit helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder f.o.m. 2006-01-01 till 2011-01-01. Därefter var

fastigheten belagd med halv fastighetsavgift i ytterligare fem år.  
F.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift.  
Taxeringsvärdet har med nuvarande lagstiftning ingen avgörande betydelse.  
Fastighetsavgift kommer att debiteras för inkomståret 2017 med 78 900 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 60 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 000 000 kr och markvärde 11 800 000 kr.  
Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Wättinge Mark och Miljö.

#### 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 747 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningen tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Den bergvärmeentreprenad som utförts har sänkt kostnaden för energi. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan, vilken rekommenderat en avsättning med 149.000 kr. Underhållsplanen uppdateras årligen.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket 2005-03-24

Fastighetens anskaffningskostnad inklusive likviditetstillskott är 132 160 000 kr, vilket finansierades genom lån om 55 500 000 kr samt insatser om 76 660 000 kr. Den beräknade anskaffningskostnaden var fördelad på mark 19 400 000 kr och byggnader 112 660 000 kr. Fastighetens anskaffningsvärde höjdes 2012 med 2 605 230 kr för installation av bergvärme.

#### *Föreningens lån*

Planenlig amortering har under året skett med 200 000 kr  
Föreningen har fyra lån i Stadshypotek enligt nedan:

|                       |                     |                                      |        |
|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|--------|
| Stadshypotek          | 15 000 000 kr       | Bundet till 2018-09-30               | 0,91 % |
| Stadshypotek          | 12 000 000 kr       | Bundet till 2020-09-30               | 1,04 % |
| Stadshypotek          | 7 500 000 kr        | Bundet till 2019-09-01               | 1,15 % |
| Stadshypotek          | 17 050 000 kr       | Bundet till 2018-04-30               | 0,95 % |
| Avgår kortfristig del | <u>- 200 000 kr</u> | D.v.s samma som planenlig amortering |        |
|                       | 51 550 000 kr       |                                      |        |

Det positiva saldot på Handelsbankens affärskonto var 60 712,42 kr den 31 december 2017.

Styrelse

|             |                       |     |                 |
|-------------|-----------------------|-----|-----------------|
| Ledamöter   | Anders Williamson     | AW  | ordförande      |
|             | Sven Bergqvist        | SB  | ekonomiansvarig |
|             | Camilla Selander      | CS  | sekreterare     |
|             | Michael Wedin         | MW  |                 |
|             | Monica Andersson      | MA  |                 |
| Suppleanter | Gunnar Nyman          | GN  |                 |
|             | Kenneth Smedlund      | KS  |                 |
|             | Kjell Ignberg         | KI  |                 |
|             | Britt-Marie Börjesson | BMB |                 |

Revisorer

## Valberedning

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har vid omsättningstillfället på lånet kunnat förlänga den bundna ränteperioden till en fortsatt mycket låg räntenivå.

Energiförbrukningen har med hjälp av bergvärmens följts kontinuerligt och fungerar fortsatt tillfredsställande.

Tack vare ovanstående punkter samt fortsatt goda avtal med samarbetspartners och leverantörer har styrelsen budgeterat med oförändrade boendekostnader för 2018. Det är det åttonde året i rad med oförändrad månadsavgift. Det är även tack vare den goda ekonomin som styrelsen beslöt att de boende fick en avgiftsfri månad i slutet av 2017.

Under början av 2017 installerades ett nytt porttelefonisystem som är VoIP-baserat vilket leder till att föreningen även kan spara in på kostnaden av det tidigare fasta telefoniabonnemanget. Det nya systemet är framtidssäkrat och kan byggas ut vid behov.

Styrelsens bedömning är att föreningen är välfungerande och välmående.

Övriga händelser framgår av arbetsgruppernas berättelser nedan.

### Arbetsgruppernas berättelse

#### *Ekonomi, garage, nycklar ( SB, AW, BMB, CS)*

Gruppen har mot bakgrund av upprättad budget för 2018 föreslagit oförändrade hyror även detta år. Omsättningsförhandlingar av föreningens lån har givet ett bra resultat. Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

#### *Fastighetsfrågor ( GN, MW, MA)*

Gruppen uppmärksammade att kajor tog sig in på vinden och drog ut mineralull. Med hjälp av skylift tätades alla ventilationsspringor till vinden. När föreningen ändå hade tillgång till skyliften passades det även på att bättringsmåla undersidan av husens taksprång vilka börjat förfalla.

Nödbelysning har installerats i garaget så att det numer undviks ett kolmörker. Det skall således alltid lysa med låg intensitet

Gällande den gemensamma tvättstugan har sedvanlig övervakning, kontroll samt enklare åtgärder vidtagits. Lucklåset i den andra lilla tvättmaskinen, har bytts under 2017, så nu är bägge nya. Hängarna i torkskåpet har bytts ut.

Automatmanövreringen till garageporten har vi flera tillfällen havererat. Gruppen har i samråd med leverantör undersökt olika förslag och nu beställt ändrat funktionssätt vilket kommer installeras under våren 2018.

#### *Trädgårdsgruppen ( MA )*

Löpande vår- samt höstunderhåll har skett under året, och föreningen har även bytt ut flera döda buskar. Tillsammans med de andra två föreningarna har vi tagit bort björkar och sly runt vår stora ek, med ett väldigt bra resultat.

#### *Energigruppen ( SB, KS, KI )*

Övervakning av energiförbrukning och kostnader för berg- och fjärrvärme samt el sker kontinuerligt och samarbetet med serviceföretaget Enstar är välfungerande.

Kostnader för enskilda hushålls elförbrukning utdebiteras med jämt mellanrum.

#### *Delägarförvaltningen ( AW, GN, KI )*

Gruppen har i samarbete med föreningarna Tornsvalan och Silvertärnan genomfört nödvändig uppfräschning av gemensamhetslokalen. Uppmålning, nya möbler, gardiner samt komplettering av porslin jämte genomgående renhållning.

Ett antal samordningsmöten har hållits med Tyresö kommun och entreprenören

Wallenstam angående den pågående nybyggnationen på Järnet 7

Den fina ekbacken vid Industrivägen/Björkbacksvägen har slyrensats och två stora träd som vuxit in i eken har tagits bort.

Snöröjning har i likhet med senaste åren handlats upp via Björktrastens försorg och fungerat bra, kanske mycket beroende av liten snömängd.

#### *Trivselgruppen (MA)*

Gruppen som består av en representant från vardera tre föreningar har under året genomfört trevliga kaffestunder i GA-lokalen i stort sett varje månad. Gruppen är även ansvariga för uthyrning av gemensamhetslokalen till föreningarnas medlemmar.

#### *Städningsgruppen (MA, GN)*

Samarbetet med vår nya städentreprenör har fortsatt på det uppskattade sätt som förra året. Uppdraget har för deras del utökats med månatlig städning av soprummen.

| <u>Förändring av likvida medel</u>                                           | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                                                  | 3 242 899        | 3 242 899        |
| Hyrer och övriga intäkter                                                    | 719 627          | 721 801          |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar                                          | -2 817 563       | -2 773 714       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | <b>1 144 964</b> | <b>1 190 986</b> |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar             | -43 356          | 98 157           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>1 101 608</b> | <b>1 289 143</b> |
| Årets amorteringar                                                           | -200 000         | -200 000         |
| Nya lån                                                                      | 0                | 0                |
| Nya insatser från medlemmarna                                                | 0                | 0                |
| Investeringar                                                                | 0                | 0                |
| Förändring likvida medel                                                     | <b>901 608</b>   | <b>1 089 143</b> |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 017 877        | 1 928 734        |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 919 485        | 3 017 877        |

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 85 den 31 december 2017.

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                 | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | 3 948,53    | 3 955,15    | 4 248,29    | 4 227,30    |
| Resultat efter finansiella poster            | -92,92      | -46,89      | 56,08       | -616,83     |
| Årets resultat exkl avskrivningar            | 1 144,96    | 1 190,99    | 1 293,95    | 621,05      |
| Soliditet (%)                                | 60,24       | 60,17       | 60,14       | 60,00       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                 | 1,13        | 1,23        | 2,16        | 3,50        |
| Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr) | 10 899,00   | 10 941,00   | 10 983,00   | 11 025,00   |
| Fastighetens belåningsgrad (%)               | 39,08       | 39,11       | 39,25       | 39,33       |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm      | 686,00      | 686,00      | 747,00      | 747,00      |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 76 660 000           | 1 548 081                   | 1 402 232              | -46 891           | <b>79 563 422</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 149 000                     | -195 891               | 46 891            | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -92 914           | <b>-92 914</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>76 660 000</b>    | <b>1 697 081</b>            | <b>1 206 341</b>       | <b>-92 914</b>    | <b>79 470 508</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                                   | 1 206 341        |
| årets förlust                                      | -92 913          |
|                                                    | <b>1 113 428</b> |
| disponeras så att                                  |                  |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 149 000          |
| i ny räkning överföres                             | 964 428          |
|                                                    | <b>1 113 428</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 3 948 526                         | 3 955 149                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 3 231                             | 301                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>3 951 757</b>                  | <b>3 955 450</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -1 940 508                        | -1 848 469                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -193 933                          | -188 497                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -97 665                           | -97 084                           |
| Avskrivningar                                    |            | -1 237 878                        | -1 237 878                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-3 469 984</b>                 | <b>-3 371 928</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>481 773</b>                    | <b>583 522</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 10 770                            | 9 251                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -585 456                          | -639 664                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-574 686</b>                   | <b>-630 413</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-92 913</b>                    | <b>-46 891</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-92 913</b>                    | <b>-46 891</b>                    |



| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 6          | 127 775 335        | 129 013 213        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>127 775 335</b> | <b>129 013 213</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 7          | 47 500             | 47 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>47 500</b>      | <b>47 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>127 822 835</b> | <b>129 060 713</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 650                | 20 086             |
| Övriga fordringar                               | 8          | 1 396 183          | 956 540            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 9          | 129 818            | 130 841            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>1 526 651</b>   | <b>1 107 467</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                  |            | 2 575 038          | 2 065 010          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>2 575 038</b>   | <b>2 065 010</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>4 101 689</b>   | <b>3 172 477</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>131 924 524</b> | <b>132 233 190</b> |

| <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>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 76 660 000         | 76 660 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 697 081          | 1 548 081          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>78 357 081</b>  | <b>78 208 081</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 1 206 341          | 1 402 232          |
| Årets resultat                               |            | -92 913            | -46 891            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 113 428</b>   | <b>1 355 341</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>79 470 509</b>  | <b>79 563 422</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 51 350 000         | 51 550 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>51 350 000</b>  | <b>51 550 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 200 000            | 200 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 141 300            | 204 897            |
| Skatteskulder                                |            | 154 500            | 113 340            |
| Övriga skulder                               |            | 41 666             | 1                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 566 549            | 601 530            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 104 015</b>   | <b>1 119 768</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>131 924 524</b> | <b>132 233 190</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                                | 100 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                    | 2017             | 2016             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 3 229 899        | 3 228 199        |
| P-plats och garage | 518 450          | 518 900          |
| Elavgifter         | 200 177          | 208 050          |
|                    | <b>3 948 526</b> | <b>3 955 149</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2017             | 2016             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 67 275           | 92 564           |
| Trädgårdsskötsel        | 114 261          | 110 801          |
| Städkostnader           | 77 278           | 73 276           |
| Hyra av entrémattor     | 16 058           | 15 282           |
| Snöröjning/sandning     | 51 216           | 48 366           |
| Serviceavtal            | 264              | 0                |
| Hisskostnader           | 62 068           | 32 017           |
| Portar                  | 4 188            | 2 063            |
| Besiktningsskostnader   | 17 438           | 0                |
| Gemensamhetsanläggning  | 34 685           | 28 956           |
| Reparationer            | 30 655           | 13 119           |
| Hissreparationer        | 0                | 9 886            |
| Trädgård och utemiljö   | 5 650            | 0                |
| Planerat underhåll      | 187 448          | 159 460          |
| Fastighetsel            | 479 478          | 460 596          |
| Uppvärmning             | 186 475          | 240 610          |
| Vatten och avlopp       | 196 786          | 170 330          |
| Avfallshantering        | 136 680          | 161 559          |
| Försäkringskostnader    | 56 683           | 57 638           |
| Självrisker             | 49 416           | 0                |
| Kabel-tv                | 43 160           | 41 792           |
| Bredband                | 122 335          | 120 981          |
| Förbrukningsinventarier | 0                | 4 042            |
| Förbrukningsmaterial    | 1 011            | 5 131            |
|                         | <b>1 940 508</b> | <b>1 848 469</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2017           | 2016           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 78 420         | 76 080         |
| Telefoni                      | 9 971          | 5 817          |
| Porto                         | 3 750          | 3 626          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0              | 433            |
| Revisionsarvode               | 15 000         | 15 000         |
| Ekonomisk förvaltning         | 70 875         | 68 977         |
| Bankkostnader                 | 3 249          | 2 748          |
| Övriga poster                 | 12 668         | 15 816         |
|                               | <b>193 933</b> | <b>188 497</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2017          | 2016          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 80 000        | 80 000        |
| Sociala avgifter | 17 665        | 17 084        |
|                  | <b>97 665</b> | <b>97 084</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 134 665 230        | 134 665 230        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>134 665 230</b> | <b>134 665 230</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 652 017         | -4 414 139         |
| Årets avskrivningar                             | -1 237 878         | -1 237 878         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 889 895</b>  | <b>-5 652 017</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>127 775 335</b> | <b>129 013 213</b> |

#### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                                 | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 | 47 500        | 47 500        |
|                                                 | <b>47 500</b> | <b>47 500</b> |

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 750 kr.

## Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2017-12-31       | 2016-12-31     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                | 51 736           | 3 673          |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 344 447        | 952 867        |
|                            | <b>1 396 183</b> | <b>956 540</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                      | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier      | 61 080         | 56 683         |
| Förutbetald förvaltningskostnad      | 19 281         | 19 156         |
| Förutbetald kabel-TV                 | 10 961         | 10 788         |
| Förutbetalt bredband                 | 30 195         | 30 195         |
| Förutbetalda serviceavtal            | 3 164          | 14 019         |
| Förutbetalda kostnader för underhåll | 5 136          | 0              |
|                                      | <b>129 817</b> | <b>130 841</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek          | 1,15           | 2019-09-01                | 7 500 000                | 7 500 000                |
| Stadshypotek          | 0,91           | 2018-09-30                | 15 000 000               | 15 000 000               |
| Stadshypotek          | 0,95           | 2018-04-30                | 17 050 000               | 17 250 000               |
| Stadshypotek          | 1,04           | 2020-09-30                | 12 000 000               | 12 000 000               |
| Avgår kortfristig del |                |                           | -200 000                 | -200 000                 |
|                       |                |                           | <b>51 350 000</b>        | <b>51 550 000</b>        |

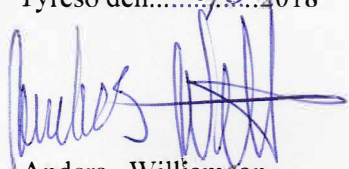
## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

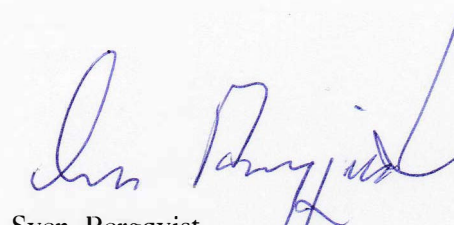
|                                         | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                 | 34 183         | 34 500         |
| Ber arvode för revision extern          | 13 875         | 13 125         |
| Upplupna elkostnader                    | 109 680        | 60 087         |
| Upplupna värmekostnader                 | 28 930         | 28 763         |
| Upplupna GA kostnader                   | 0              | 2 831          |
| Upplupen kostnad för externa tjänster   | 205            | 0              |
| Upplupna kostnader snöröjning           | 25 000         | 24 571         |
| Upplupen kostnad för inpasseringssystem | 0              | 75 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror         | 354 675        | 362 653        |
|                                         | <b>566 548</b> | <b>601 530</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

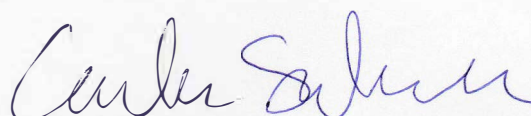
|                      | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 55 500 000        | 55 500 000        |
|                      | <b>55 500 000</b> | <b>55 500 000</b> |

Tyresö den 28/3 2018

  
Anders Williamson  
Ordförande

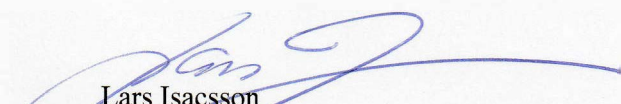
  
Sven Bergqvist

  
Monica Andersson

  
Camilla Selander

  
Michael Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats 9/4-2018.

  
Lars Isacsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björktrasten  
Org.nr. 769610-4251

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björktrasten för år 2017.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Björktrasten för år 2017.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

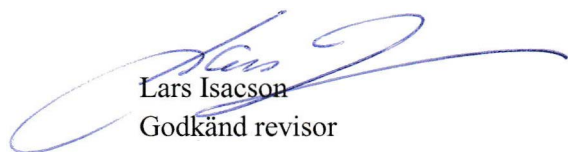
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2018

  
Lars Isacson  
Godkänd revisor