

Bostadsrättsföreningen Trasten 21

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2023.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jacob Haas, ordförande, ansvarig dagordning, budget, post, byggnad

Petrus Boltjes, sekreterare, ansvarig för IT/bredband/tele/TV

Philip Hagstrand, driver frågor kring ekonomi/budget

Joachim Kerpner, information, hemsida

Matilda Gunther, renhållning, städning, gård, träd, rabatter

Suppleanter

Elisabeth Antonsson

Christina Lie

Maria Staiger

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens ledamöter i förening (§ 25).

Revisorer

Externrevisor

Erland Lindholm, Erland Lindholm Revision och Redovisningskonsult AB.

Valberedning

Sofia Löfkvist

Jesper Otterbäck

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Under året hölls elva protokollförda ordinarie styrelsemöten (jan, feb, mars, apr, maj, juni, aug, sep, okt, nov och dec). Konstituerande styrelsemöte hölls den 24 maj 2023. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Trasten 21

Adress: Odengatan 16, 11424 Stockholm

Bostadsrätter 35 (2 825 kvm)

Hyseslägenheter 1 (54 kvm)

Lokaler 2 (300 kvm)

Tomtens areal: 1 758 kvm, fri och egen grund

Byggnaderna uppfördes 1897 och innehåller 36 bostadslägenheter, varav 35 är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt, samt två uthyrda lokaler. Gathuset har fem våningsplan och gårdshuset har fyra våningsplan. Vindarna i båda husen är inredda till lägenheter. Därutöver finns källare i båda byggnaderna. Fastigheten är ansluten till stadens ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

I inskrivningsmyndighetens anteckningar beträffande rättigheter eller belastningar finns endast noterat att redovisningen av rättigheter kan var ofullständig. Sedan köpet av fastigheten från Svenska Bostäder 2001 finns ett arrendeavtal mellan fastighetsägaren och Stockholms Stads Parkerings AB gällande parkeringsytor. Då det inte längre finns några parkeringsplatser på gården utför Stockholms Stads Parkerings AB ingen aktiv övervakning. Fastighetsägaren kan begära övervakning om behov skulle uppstå. Avtalet löper tillsvidare utan kostnad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2001 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Vårstädning 23 april
- Förberedande arbete för stamreovering – både i styrelsen och av externa parter. Stamspolning har genomförts som del av det förberedande arbetet.
- Skötsel av träd och större buskar genomförd av arborist.
- Läckande takterrass – utredning och tillfälliga åtgärder pågår. Återställs/lagas under 2024.
- Höststäddag 8 oktober.

Framtidsbedömning:

Följande underhåll är planerat fram till 2028:

- Montering av arbetsplattformar på skorstenar för ökad säkerhet
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten)
- Stamreovering

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 59 medlemmar. Under året har två lägenheter överlåtits. Fyra medlemmar har lämnat och en har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 56 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	3 (12) 2020
Resultat efter finansiella poster tkr	-547	-96	-837	-1 919
Soliditet (EK / Balansomslutning)	94%	94%	96%	97%
Nettoomsättning tkr	2 003	1 874	1 833	1 823
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	333	303	303	303
Skuldsättning / kvm totalyta kr	393	503	267	157
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	442	566	301	174
Sparande / kvm totalyta kr	-83	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	133%	187%	99%	59%
Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr	195	172	179	157
Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr	43	35	32	26
Energikostnad / kvm totalyta kr	242	-	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	47%	46%	47%	47%

Bostadsrätter 35 (2 825 kvm)

Hyreslägenheter 1 (54 kvm)

Lokaler 2 (300 kvm)

Totalt: 3 179 kvm

Förändringar i eget kapital	2022-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	Av yttre fond tas i anspråk	2023-12-31
Insatser	39 626 015				39 626 015
Upplåtelseavgifter	15 486 244				15 486 244
Fond, yttre underhåll	2 231 285		415 536	-182 138	2 464 683
Balanserat resultat	-16 403 710	-96 259	-415 536	182 138	-16 733 367
Årets resultat	-96 259	96 259	-546 545		-546 545
Eget kapital	40 843 575	0	-546 545	0	40 297 030

Resultatdisposition:

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-16 317 831
Årets resultat	-546 545
Avsättning till yttre reparationsfond	-415 536
	<u>-17 279 912</u>

Styrelsen föreslår att:

Till balanserade medel överförs	<u>-17 279 912</u>
	-17 279 912

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	2 003 470	1 874 289
Övriga intäkter		12 549	2 560
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		2 016 019	1 876 849
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 291 759	-1 699 406
Avskrivning materiella tillgångar	Not 4	-251 140	-257 882
Summa rörelsekostnader		-2 542 899	-1 957 288
<i>Rörelseresultat</i>		-526 880	-80 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 394	12 475
Räntekostnader		-45 059	-28 295
Summa finansiella poster		-19 665	-15 820
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-546 545	-96 259
<i>Resultat före skatt</i>		-546 545	-96 259
ÅRETS RESULTAT		-546 545	-96 259

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	<u>41 610 658</u>	<u>41 861 798</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 610 658	41 861 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		42 060 658	42 311 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 005	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	<u>35 094</u>	<u>31 520</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 099	31 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>626 412</u>	<u>879 665</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		626 412	879 665
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>42 734 169</u></u>	<u><u>43 223 165</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		39 626 015	39 626 015
Upplåtelseavgift		15 486 244	15 486 244
Fond för yttre underhåll		2 464 683	2 231 285
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 576 942</u>	<u>57 343 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 733 367	-16 403 710
Årets resultat		-546 545	-96 259
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-17 279 912</u>	<u>-16 499 969</u>
Summa eget kapital		40 297 030	40 843 575
Långfristiga skulder			
Depositioner		333 000	333 000
Skulder till kreditinstitut	Not 6	1 250 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 583 000</u>	<u>1 933 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 868	39 276
Övriga skulder		27 486	31 269
Skatteskulder		35 348	21 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	703 437	354 701
Summa kortfristiga skulder		<u>854 139</u>	<u>446 590</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>42 734 169</u></u>	<u><u>43 223 165</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-546 545	-96 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 140	257 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-295 405	161 623
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-15 397	-3 013
Förändring kortfristiga skulder	407 549	-240 038
	392 152	-243 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 747	-81 428
Investeringsverksamhet		
Investering inventarier	0	104 150
Finansieringsverksamheten		
Förändring av depositioner	0	7 000
Skulder till kreditinstitut	-350 000	750 000
	-350 000	757 000
Årets kassaflöde	-253 253	571 422
Likvida medel vid årets början	879 665	308 243
Likvida medel vid årets slut	626 412	879 665
	-253 253	571 422

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2013:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd, för byggnad 0,5 %, övrigt se not 4. Avskrivningar sker linjärt.

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Hyror, bostäder	79 453	76 785
Årsavgifter	940 257	854 760
Hyror, lokaler	896 760	858 951
Fastighetsskatt utdebiterad	75 120	71 913
Kabel-TV, utdebiterat	5 940	5 940
Bredband utdebiterat	5 940	5 940
	<u>2 003 470</u>	<u>1 874 289</u>

I medlemsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader	2023	2022
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätt	0	-17 438
Fuktskada	-384 342	-38 267
Reparationer, lokaler	0	-743
Reparationer, gemensamma utrymmen	-43 059	-28 160
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	0	-182 138
Stambyte	-30 850	0
Reparationer, yttre	-37 483	-18 063
Planerat underhåll, yttre	-110 125	0
	<u>-605 859</u>	<u>-284 809</u>

Driftkostnader	2023	2022
El	-85 713	-98 751
Uppvärmning	-562 690	-494 560
Vatten och avlopp	-122 445	-99 475
Förbrukningsmaterial	-4 537	-3 945
Städning	-61 232	-62 188
Renhållning	-78 938	-61 735
Snöröjning	-156 880	-69 142
Hissar	-15 707	-7 076
Ventilation	-45 555	-29 813
Råttfångare	-21 443	-13 712
Trädgårdsskötsel	-66 346	-26 069
Fastighetsförsäkring	-57 758	-53 273
Kabel-TV, bredband	-63 754	-52 682
Övriga fastighetskostnad	-8 228	-22 358
	<u>-1 351 226</u>	<u>-1 094 779</u>

Förvaltningskostnader	2023	2022
Förvaltningsarvode	-101 188	-98 476
Styrelsearvode	-52 500	-48 300
Sociala avgifter	-16 495	-15 175
Revisionsarvoden	-11 007	-11 353
Advokatkostnader	-1 676	0
Bankavgifter	-5 486	-5 442
Föreningsavgifter	-5 679	-5 116
Övriga förvaltningskostnader	-8 319	-6 152
	<u>-202 350</u>	<u>-190 014</u>

	2023	2022
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-132 324</u>	<u>-129 804</u>
	-132 324	-129 804

Summa fastighetskostnad	-2 291 759	-1 699 406
--------------------------------	------------	------------

Not 4 Byggnad och mark	2023	2022
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 431 273	31 327 123
Inköp under året (tvättmaskiner)	0	104 150
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>31 431 273</u>	<u>31 431 273</u>
 Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-7 182 965	-6 925 083
Årets avskrivning	-251 140	-257 882
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-7 434 105</u>	<u>-7 182 965</u>
 Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	17 613 490	17 613 490
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>17 613 490</u>	<u>17 613 490</u>
 Bokfört värde	41 610 658	41 861 798
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 833 000	44 833 000
Taxeringsvärde mark	93 679 000	93 679 000
	<u>138 512 000</u>	<u>138 512 000</u>

Avskrivningar	2023	2022
Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
Mark 0 %	0	0
Balkong 0,5 %	747	747
Trapphusförbättring 10 % (färdigavskrivet)	0	6 742
Tvättmaskin 5%	5 208	5 208
Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
Fasad 5 %	100 856	100 856
	<u>251 140</u>	<u>257 882</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

11 (12)

Not 5	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2023	2022
	Brandkontoret försäkring	14 745	13 522
	Anticimex	7 294	6 856
	Ownit Bredband	13 055	11 142
		<u>35 094</u>	<u>31 520</u>

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2023	slutbet- dag	2022
	SEB 44887827	6,06%	500 000 28/10-23	500 000
				350 000
	SEB 46396022	2,10%	750 000 28/1-25	750 000
			<u>1 250 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 7	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2023	2022
	Förutbetalda avgifter	120 659	160 610
	Exergi, fjärrvärme	89 416	78 790
	Fortum, el	4 469	11 144
	Ellevio, el	4 050	0
	Snöröjning	42 825	0
	Reparation av fuktskada	327 788	0
	Hansson och Hööglund diverse utfört arbete	6 917	5 843
	Stockholm vatten och avfall	26 818	24 259
	Styrelsearvode och sociala avgifter	68 995	62 555
	Beräknad revisionskostnad	11 500	11 500
		<u>703 437</u>	<u>354 701</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

12 (12)

Övriga noter

	2023	2022
Not 8 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Stockholm / 2024

Jacob Haas
Ordförande

Matilda Günther

Philip Hagstrand

Petrus Boltjes

Joachim Kerpner

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den / 2024

Erland Lindholm
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB