

Bostadsrättsföreningen Trasten 21

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jacob Haas, ordförande

Petrus Boltjes

Fredrik Haugen

Joachim Kerpner

Sten Broman

Suppleant

Lina Browall

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

Revisorer

Externrevisor

Ordinarie:

Erland Lindholm, Erland Lindholm Revision och Redovisningskonsult AB.

Suppleant:

Håkan Daniels

Valberedning

Jesper Otterbäck och Per Bäckman

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Under året hölls tolv protokollförda ordinarie styrelsemöten (jan, feb, mars, apr, maj, juni, aug, sep, okt1, okt2, nov och dec). Konstituerande styrelsemöte hölls den 22 maj 2025. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Trasten 21
 Adress: Odengatan 16, 11424 Stockholm
 Bostadsrätter 36 (2 879 kvm)
 Lokaler 2 (300 kvm)
 Tomtens areal: 1 758 kvm, fri och egen grund

Byggnaderna uppfördes 1897 och innehåller 36 bostadsrättslägenheter, 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 vara 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 27 april.
- Förberedande arbete för stamrening – både i styrelsen och av externa parter. Upphandling av entreprenör för reningen slutfördes.
- Höststäddag 12 oktober.
- Föreningens enda kvarvarande hyresrätt såldes i slutet av året och konverterades till bostadsrätt, vilket har påverkat likviditeten mycket positivt.
- Föreningen erhöll återbetalning av inbetalad moms som visade sig vara för mycket under ett antal år.

Framtidsbedömning:

Följande underhåll är planerat fram till 2028:

- Montering av arbetsplattformar på skorstenar för ökad säkerhet.
- Stamrening görs nu under 2026 och planeras vara klar till sommaren. Finansieras primärt med den vinst föreningen erhållit från försäljningen av den sista hyresrätten i slutet av 2025.
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten) görs i samband med stamreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 58 medlemmar. Under året har 1 lägenhet upplåtits som bostadsrätt då en medlem har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 59 medlemmar.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster tkr	386	-2 240	-547	-96
Soliditet (EK / Balansomslutning)	92%	88%	94%	94%
Nettoomsättning tkr	2 217	2 212	2 003	1 874
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	380	366	333	303
Skuldsättning / kvm totalyta kr	944	1 100	393	503
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	1 042	1 239	442	566
Sparande / kvm totalyta kr	249	-583	-83	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	2,7%	3,4%	1,3%	1,9%
Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr	209	213	195	172
Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr	56	54	43	35
Energikostnad / kvm totalyta kr	269	276	242	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	38%	47%	47%	46%

Bostadsrätter 36 (2879kvm)

Lokaler 2 (300 kvm)

Totalt: 3 179 kvm

Förändringar i eget kapital	2024-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 626 015		838 026	40 464 041
Upplåteleaseavgifter	15 486 244		5 536 974	21 023 218
Fond, yttre underhåll	2 464 683		415 536	2 880 219
Balanserat resultat	-17 279 912	-2 240 425	-415 536	-19 935 873
Årets resultat	-2 240 425	2 240 425	386 306	386 306
Eget kapital	38 056 605	0	386 306	44 817 911

Resultatdisposition:

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-19 935 873
Årets resultat	386 306
	<u>-19 549 567</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfond avsätts	409 380
Till balanserade medel överförs	<u>-19 958 947</u>
	-19 549 567

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	2 216 829	2 211 837
Övriga intäkter	Not 3	<u>657 649</u>	<u>1 937</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		2 874 478	2 213 774
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 4	-2 167 257	-4 122 224
Avskrivning materiella tillgångar	Not 5	<u>-251 140</u>	<u>-251 140</u>
Summa rörelsekostnader		-2 418 397	-4 373 364
<i>Rörelseresultat</i>		456 081	-2 159 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter		42 044	26 685
Räntekostnader		<u>-111 820</u>	<u>-107 520</u>
Summa finansiella poster		-69 775	-80 835
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		386 306	-2 240 425
<i>Resultat före skatt</i>		386 306	-2 240 425
ÅRETS RESULTAT		386 306	-2 240 425

BALANSRÄKNING	Not 1	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	41 108 378	41 359 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 108 378	41 359 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		450 000	450 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		41 558 378	41 809 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 636	14 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	43 265	37 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		51 901	52 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 977 649	1 198 618
<i>Summa kassa och bank</i>		6 977 649	1 198 618
SUMMA TILLGÅNGAR		48 587 928	43 060 153

BALANSRÄKNING	Not 1	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		40 464 041	39 626 015
Upplåtelseavgift		21 023 218	15 486 244
Fond för yttre underhåll		2 880 219	2 464 683
<i>Summa bundet eget kapital</i>		64 367 478	57 576 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 935 873	-17 279 912
Årets resultat		386 306	-2 240 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-19 549 567	-19 520 337
Summa eget kapital		44 817 911	38 056 605
Långfristiga skulder			
Depositioner		333 000	333 000
Skulder till kreditinstitut	Not 7	3 000 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 333 000	3 833 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 159	790 880
Övriga skulder		0	5 393
Skatteskulder		3 245	16 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	332 613	357 349
Summa kortfristiga skulder		437 017	1 170 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 587 928	43 060 153

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	386 306	-2 240 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 140	251 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	637 446	-1 989 285
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	116	-4 918
Förändring kortfristiga skulder	-733 531	316 409
	-733 415	311 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 969	-1 677 794
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	838 026	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	5 536 974	0
Skulder till kreditinstitut	-500 000	2 250 000
	5 875 000	2 250 000
Årets kassaflöde	5 779 031	572 206
Likvida medel vid årets början	1 198 618	626 412
Likvida medel vid årets slut	6 977 649	1 198 618
	5 779 031	572 206

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 2023:1) 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	2025	2024
Hyror, bostäder	0	76 293
Årsavgifter	1 095 118	1 034 292
Hyror, lokaler	1 030 236	1 014 252
Hyror, förråd	5 000	0
Fastighetsskatt utdebiterad	74 595	75 120
Kabel-TV, utdebiterat	5 940	5 940
Bredband utdebiterat	5 940	5 940
	<u>2 216 829</u>	<u>2 211 837</u>

I medelmsavgiften ingår värme, vatten, internet och TV-anslutning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga intäkter	3 550	1 937
Momsåterbäring pga ändrad beräkningsmetod	654 099	0
	<u>657 649</u>	<u>1 937</u>

Not 4 Fastighetskostnader	2025	2024
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätt	0	-13 143
Fuktskada	-83 381	-2 178 852
Reparationer, gemensamma utrymmen	-6 519	-3 134
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	-13 430	-72 465
Stambyte	-153 497	-65 829
Reparationer, yttre	-16 706	-25 782
Planerat underhåll, yttre	-74 031	-7 201
	<u>-347 564</u>	<u>-2 366 406</u>

Driftkostnader	2025	2024
El	-94 681	-107 738
Uppvärmning	-600 978	-615 312
Sotning	-5 205	-13 012
Vatten och avlopp	-160 297	-153 049
Förbrukningsmaterial	-930	-2 065
Städning	-55 925	-51 144
Renhållning	-86 915	-89 333
Snöröjning	-46 262	-79 049
Hissar	-81 442	-11 253
Ventilation	0	-44 296
Råttfångare	-24 604	-22 998
Trädgårdsskötsel	-22 689	-35 142
Fastighetsförsäkring	-67 905	-63 423
Kabel-TV, bredband	-65 388	-65 334
Övriga fastighetskostnad	-5 999	-16 010
	<u>-1 319 220</u>	<u>-1 369 158</u>

Förvaltningskostnader	2025	2024
Förvaltningsarvode	-103 950	-104 892
Styrelsearvode	-58 800	-57 300
Sociala avgifter	-14 207	-18 004
Revisionsarvoden	-11 800	-11 846
Advokatkostnader	-5 368	-26 778
Bankavgifter	-5 906	-4 902
Föreningsavgifter	-11 185	-11 094
Övriga förvaltningskostnader	-152 593	-18 044
	<u>-363 809</u>	<u>-252 860</u>

	2025	2024
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-136 664</u>	<u>-133 800</u>
	-136 664	-133 800

Summa fastighetskostnad	-2 167 257	-4 122 224
--------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Byggnad och mark	2025	2024
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 431 273	31 431 273
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	31 431 273	31 431 273
 Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-7 685 245	-7 434 105
Årets avskrivning	-251 140	-251 140
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-7 936 385	-7 685 245
 Mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	17 613 490	17 613 490
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	17 613 490	17 613 490
 Bokfört värde	41 108 378	41 359 518
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 966 000	44 833 000
Taxeringsvärde mark	85 494 000	93 679 000
	136 460 000	138 512 000

Avskrivningar	2025	2024
Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
Mark 0 %	0	0
Balkong 0,5 %	747	747
Tvättmaskin 5%	5 208	5 208
Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
Fasad 5 %	100 856	100 856
	251 140	251 140

Not 6 Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2025	2024
Brandkontoret försäkring	17 226	16 226
Anticimex	8 377	7 851
Bostadsrätterna medlemsavgift	4 920	0
Ownit Bredband	12 742	13 259
	<u>43 265</u>	<u>37 336</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2025	slutbet- dag	2024
SEB 44887827	0		500 000
SEB 46396022	2,87% 750 000	28/1-26	750 000
SEB 48324525	2,90% 750 000	28/3-26	750 000
SEB 48509576	2,94% 1 500 000	28/5-26	1 500 000
	<u>3 000 000</u>		<u>3 500 000</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2025	2024
Förutbetalda avgifter	129 984	83 524
Exergi, fjärrvärme	80 716	84 217
Artega, reparation av fuktskada	0	39 173
Stockholms sotningsdistrikt	0	13 012
Hansson och Hööglund diverse utfört arbete	0	16 868
Stockholm vatten och avfall	35 216	33 751
Styrelsearvode och sociala avgifter	75 197	75 304
Beräknad revisionskostnad	11 500	11 500
	<u>332 613</u>	<u>357 349</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

12 (12)

Övriga noter

2025

2024

Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

12 600 000

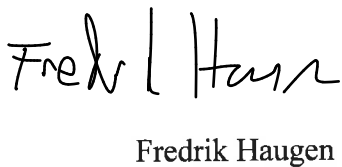
12 600 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-15

Stockholm 23 / 4 2026


Jacob Haas
Ordförande


Joachim Kerpner


Fredrik Haugen


Petrus Boltjes


Sten Broman

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 23 / 4 2026


Erland Lindholm
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB