

Bostadsrättsföreningen Trasten 21

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2022.

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

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

Christina Lie

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 2022. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Trasten 21

Adress: Odengatan 16, 11424 Stockholm

Bostadsrätter 35 (2 825 kvm)

Hyreslägenheter 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.

- Vår stora lokal fick ny hyresgäst under våren: En advokatfirma
- Fuktskada i källarvägg vid Odengatan 18b åtgärdades
- Tvättstugan renoverades och flertalet maskiner byttes ut
- Beskränning av några träd har genomförts
- Föreningen har börjat återvinna matavfall

Framtidsbedömning

Följande underhåll är planerat fram till 2027

- Montering av arbetsplattformar på skorstenar för ökad säkerhet
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten)
- Infodring av avloppsledningar
- Renovering av badrum i hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 60 medlemmar. Under året har två lägenheter överlåtits. Tre medlemmar har lämnat och två har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 59 medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr	172	179	157	163
Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr	35	32	26	29
Årsavgift/kvm kr	303	303	303	303
Lån/kvm bostadsyta, kr	556	408	174	0
Resultat efter finansiella poster tkr	-96	-837	-1 919	122
Soliditet (EK/Balansomslutning)	94%	96%	97%	98%
Nettoomsättning tkr	1 874	1 833	1 823	1 739

Förändringar i eget kapital	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 626 015			39 626 015
Upplåtelseavgifter	15 486 244			15 486 244
Fond, yttre underhåll	1 815 749		415 536	2 231 285
Balanserat resultat	-15 151 451	-836 723	-415 536	-16 403 710
Årets resultat	-836 723	836 723	-96 259	-96 259
Eget kapital	40 939 834	0	-96 259	40 843 575

Resultatdisposition:

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-15 988 174
Årets resultat	-96 259
Avsättning till yttre reparationsfond	-415 536
	<u>-16 499 969</u>

Styrelsen föreslår att:

Att av yttre reparationsfond tas i anspråk	-182 138
Till balanserade medel överförs	-16 317 831
	<u>-16 499 969</u>

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2022	2021
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 874 289	1 833 474
Övriga intäkter		2 560	10 128
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>1 876 849</u>	<u>1 843 602</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 699 406	-2 197 679
Avskrivning materiella tillgångar	Not 4	-257 882	-484 740
Summa rörelsekostnader		<u>-1 957 288</u>	<u>-2 682 419</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-80 439	-838 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 475	8 975
Räntekostnader		-28 295	-6 881
Summa finansiella poster		<u>-15 820</u>	<u>2 094</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-96 259	-836 723
<i>Resultat före skatt</i>		-96 259	-836 723
ÅRETS RESULTAT		-96 259	-836 723

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2022</u>	<u>2021</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	41 861 798	42 015 530
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 861 798	42 015 530
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		450 000	450 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		42 311 798	42 465 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		182	4 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	31 520	23 850
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		31 702	28 689
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		879 665	308 243
<i>Summa kassa och bank</i>		879 665	308 243
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>43 223 165</u></u>	<u><u>42 802 462</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2022</u>	<u>2021</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		<u>2 231 285</u>	<u>1 815 749</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		57 343 544	56 928 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 403 710	-15 151 451
Årets resultat		<u>-96 259</u>	<u>-836 723</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-16 499 969	-15 988 174
Summa eget kapital		40 843 575	40 939 834
Långfristiga skulder			
Depositioner		333 000	326 000
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>1 600 000</u>	<u>850 000</u>
Summa långfristiga skulder		1 933 000	1 176 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 276	248 093
Övriga skulder		31 269	23 928
Skatteskulder		21 344	6 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	<u>354 701</u>	<u>407 759</u>
Summa kortfristiga skulder		446 590	686 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>43 223 165</u></u>	<u><u>42 802 462</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-96 259	-836 723
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 882	484 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	161 623	-351 983
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fodringar	-3 013	-5 267
Förändring kortfristiga skulder	-240 038	61 278
	-243 051	56 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 428	-295 972
Investeringsverksamhet		
Investering inventarier	104 150	0
		0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av depositioner	7 000	0
Skulder till kreditinstitut	750 000	350 000
	757 000	350 000
Årets kassaflöde	571 422	54 028
Likvida medel vid årets början	308 243	254 215
Likvida medel vid årets slut	879 665	308 243
	571 422	54 028

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hyror, bostäder	76 785	75 222
Årsavgifter	854 760	854 760
Hyror, lokaler	858 951	835 500
Fastighetskatt utdebiterad	71 913	56 112
Kabel-TV, utdebiterat	5 940	5 940
Bredband utdebiterat	5 940	5 940
	<u>1 874 289</u>	<u>1 833 474</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2022	2021
Reparation och underhåll		
Bostäder, bostadsrätt	-17 438	0
Fuktskada	-38 267	0
Reparationer, lokaler	-743	0
Reparationer, gemensamma utrymmen	-28 160	-40 492
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	-182 138	0
Reparationer, yttre	-18 063	-29 396
Planerat underhåll, yttre	0	-282 585
	<u>-284 809</u>	<u>-352 473</u>

Driftkostnader	2022	2021
El	-98 751	-67 672
Uppvärmning	-494 560	-515 177
Vatten och avlopp	-99 475	-91 536
Förbrukningsmaterial	-3 945	-2 950
Städning	-62 188	-45 963
Renhållning	-61 735	-74 440
Snöröjning	-69 142	-135 627
Hissar	-7 076	-4 565
Ventilation	-29 813	-293 466
Råttfångare	-13 712	-18 735
Trädgårdsskötsel	-26 069	-179 787
Fastighetsförsäkring	-53 273	-50 404
Kabel-TV, bredband	-52 682	-55 168
Övriga fastighetskostnad	-22 358	-15 367
	<u>-1 094 779</u>	<u>-1 550 857</u>

Förvaltningskostnader	2022	2021
Förvaltningsarvode	-98 476	-95 636
Styrelsearvode	-48 300	-47 600
Sociala avgifter	-15 175	-14 637
Revisionsarvoden	-11 353	-10 983
Bankavgifter	-5 442	-4 100
Föreningsavgifter	-5 116	-4 990
Övriga förvaltningskostnader	-6 152	-7 759
	<u>-190 014</u>	<u>-185 705</u>

	2022	2021
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-129 804</u>	<u>-108 644</u>
	-129 804	-108 644

Summa fastighetskostnad	-1 699 406	-2 197 679
--------------------------------	-------------------	-------------------

Not 4 Byggnad och mark	2022	2021
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 327 123	31 327 123
Inköp under året (tvättmaskiner)	104 150	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>31 431 273</u>	<u>31 327 123</u>
 Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-6 925 083	-6 440 343
Årets avskrivning	-257 882	-484 740
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-7 182 965</u>	<u>-6 925 083</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	41 861 798	42 015 530
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 833 000	37 025 000
Taxeringsvärde mark	93 679 000	78 587 000
	<u>138 512 000</u>	<u>115 612 000</u>

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
Mark 0 %	0	0
Balkong 0,5 %	747	747
Trapphusförbättring 10 % (färdigavskrivet)	6 742	238 808
Tvättmaskin 5%	5 208	0
Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
Fasad 5 %	100 856	100 856
	<u>257 882</u>	<u>484 740</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

11 (12)

Not 5	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2022		2021
	Brandkontoret försäkring	13 522		12 708
	Anticimex	6 856		0
	Ownit Bredband	11 142		11 142
		<u>31 520</u>		<u>23 850</u>

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2022	slutbet- dag	2021
	SEB 44887827	4,42% 500 000	28/10-23	500 000
	SEB 45384179	3,45% 350 000	28/2-23	350 000
	SEB 46396022	2,10% 750 000	28/1-25	0
		<u>1 600 000</u>		<u>850 000</u>

Not 7	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2022		2021
	Förutbetalda avgifter	160 610		221 175
	Exergi, fjärrvärme	78 790		81 360
	Fortum, el	11 144		0
	Hansson och Hööglund diverse utfört arbete	5 843		9 742
	Stockholm vatten och avfall	24 259		21 427
	Styrelsearvode och sociala avgifter	62 555		62 555
	Beräknad revisionskostnad	11 500		11 500
		<u>354 701</u>		<u>407 759</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

12 (12)

Övriga noter

	2022	2021
Not 8 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Stockholm / 2023

Jacob Haas
Ordförande

Matilda Günther

Philip Hagstrand

Petrus Boltjes

Joachim Kerpner

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den / 2023

Erland Lindholm
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB