

Bostadsrättsföreningen

Trasten 10

Org.nr: 769604-3418

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, organisationsnummer 769604-3418, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Utfört underhåll samt inköp 2023

Styrdator till hissen utbytt då den orsakat flera stopp under året.

Vi har målat om delar av källarens tak och väggar.

Tvättstugan har försetts med digitalt bokningssystem.

Trädäcket på innergården tvättat och oljat samt reparerat.

Blomsterlådor utbytta och en längre rabatt längs muren tillagd, samtliga med bättre dränering än tidigare, nya växter planterade.

Innergården har även försetts med ny belysning längs med muren.

Kamadogrill av högre kvalitet inköpt.

Samtliga medlemmar har av föreningen uppmanats att ha minst 2 brandvarnare installerade och sådana har erbjudits utan kostnad för enskild medlem.

Brandsläckare kontrollerade och i de fall de underkänts har de ersatts med nya.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999

Ekonomisk plan registrerades år 2000

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Sam Peters
Ledamot	Gunnar Hult
Ledamot	Philip Hedberg
Ledamot	Johan Emil Ponnert
Suppleant	Louise Pauline O'Trante

Styrelsen har under året hållit 4sammanträden.

Revisor

Intern Martin Wikström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sara Skärvad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trasten 10, Engelbrekts församling, Stockholms kommun.
Föreningen äger marken. Fastigheten värms upp med bergvärme, vid behov kompletterat med fjärrvärme.

Tillägg av balkong plan 2

Medlem i lgh 1201 har av styrelsen om bygglov beviljas getts tillstånd att montera en balkong förutsatt att den utförs i exakt samma utseende, storlek och placering som befintliga. Medlem ska utöver kostnad för balkongen ink. montering och andra arbetskostnader även själv ansöka om och bekosta bygglov.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Vi avser inte inkomma med underhållsplan för år 2024, detta sker i underhållsplan för år 2025.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1960. Tomtens areal 1296 kvm, bostadsarea 1114 kvm fördelat på 18 st lägenheter.
Lokalarean uppgår till 87 kvm och fördelas på 1 lokal.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	7
4 rok	3
> 5 rok	1
Summa	18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntebindningstiden för samtliga 3 lån hos SEB, vilket är de enda vi hade, löpte under 2023 ut, erbjudandet om förlängning vi fick från dem var inte konkurrenskraftigt så vi tog hjälp av en låneupphandlare via AllaBrf och valde därefter Solifast som ny långivare, räntan blev då i snitt ca 1% lägre än vad SEB erbjöd.

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	776	775	701	706
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 165	- 172	23	211
Soliditet ¹ , %	80	80	80	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	438	402	439
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 631	2 569	2 608	2 638
Skuldsättning / kvm	2 345	2 383		
Sparande / kvm	-62	-60		
Räntekänslighet	6	6		
Energikostnad / kvm	193	208		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	63		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%. Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 408 633	3 658 594	1 121 637	- 3 258 884	- 172 183	12 757 797
Resultatdisposition enligt stämman:			72 270	-72 270		0
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 172 183	172 183	0
Årets resultat					- 164 868	- 164 868
Belopp vid årets utgång	11 408 633	3 658 594	1 193 907	- 3 503 337	- 164 868	12 592 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 503 337
Årets resultat	- 164 868
Totalt	- 3 668 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 270
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 3 740 475
Totalt	- 3 668 205

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	776 388	775 182
Övriga rörelseintäkter		0	660
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		776 388	775 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-727 432	-756 066
Administration och förvaltning	4	-62 674	-68 426
Avskrivningar		-90 692	-99 731
Summa Rörelsekostnader		-880 798	-924 223
RÖRELSERESULTAT		-104 410	-148 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 164	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 622	-43 308
Summa Finansiella poster		-60 458	-23 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 868	-172 183
RESULTAT FÖRE SKATT		-164 868	-172 183
ÅRETS RESULTAT		-164 868	-172 183

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 201 359	13 292 051
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 201 359	13 292 051
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 201 359	13 292 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		145 040	161 746
Övriga fordringar		526	48 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 165	47 656
Summa kortfristiga fordringar		178 731	258 092
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 426 827	2 405 080
Summa kassa och bank		2 426 827	2 405 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 605 557	2 663 171
SUMMA TILLGÅNGAR		15 806 917	15 955 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 067 227	15 067 227
Fond för yttre underhåll		1 193 907	1 121 637
Summa bundet eget kapital		16 261 134	16 188 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 503 337	-3 258 884
Årets resultat		-164 868	-172 183
Summa fritt eget kapital		-3 668 205	-3 431 067
SUMMA EGET KAPITAL		12 592 929	12 757 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 816 500	497 500
Summa långfristiga skulder		2 816 500	497 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	2 364 000
Leverantörsskulder		78 736	33 771
Skatteskulder		103 444	99 294
Övriga skulder		18 672	9 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 636	193 855
Summa kortfristiga skulder		397 488	2 699 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 806 917	15 955 223

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-104 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		90 692
Summa		-13 718
Erhållen ränta		36 164
Erlagd ränta		-96 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-74 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		79 361
Minskning av rörelseskulder		-2 302 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 297 253
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		2 319 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 319 000
Årets kassaflöde		21 747
Likvida medel vid årets början		2 405 080
Likvida medel vid årets slut		2 426 827

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Lokaler

Bredband

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	488 808	487 812
Lokaler	247 944	242 331
Bredband	38 664	38 485
	286 608	280 816
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 008	6 502
Övriga intäkter	-36	53
	972	6 555
Totalt nettoomsättning	776 388	775 183

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	185 025	195 201
Uppvärmning	16 633	21 383
Vatten och avlopp	30 225	33 546
Sophämtning	67 962	57 385

	299 845	307 515
--	----------------	----------------

Funktionell anläggningservice

Hissbesiktning	47 237	123 330
----------------	--------	---------

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	4 411	0
Fastighetsstäd	26 520	21 561
Övriga köpta tjänster	4 388	0

	35 319	21 561
--	---------------	---------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband	59 544	53 237
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	35 144	36 039
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 352	51 092

	87 496	87 131
--	---------------	---------------

Reparationer

Reparationer	60 191	163 292
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	137 800	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	727 432	756 066
--	----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	33 028	32 036
Extra ekonomisk förvaltning	5 479	7 339

	38 507	39 374
--	---------------	---------------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 719
Bankkostnader	2 992	2 219
Övriga kostnader	21 175	25 114

	24 167	29 052
--	---------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

	62 674	68 426
--	---------------	---------------

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Utgående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 463 518	- 2 363 787
Årets avskrivningar	- 90 692	- 99 731
Utgående avskrivningar	-2 554 210	-2 463 518
Utgående redovisat värde	13 201 359	13 292 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 969 000	16 969 000
Taxeringsvärde mark	32 206 000	32 206 000
	49 175 000	49 175 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Solifast	2026-09-20	4,870 %	1 816 500	2 861 500
Solifast	2026-10-28	5,099 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			2 816 500	2 861 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-2 364 000
			2 816 500	497 500

Not 7. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Sam Peters

Gunnar Hult

Philip Hedberg

Johan Emil Ponnert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Martin Wikström



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 18:28

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 09.04.2024 14:51

DOCUMENT ID:

B1bTF2GgA

ENVELOPE ID:

B11pKnfgR-B1bTF2GgA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Trasten 10.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GUNNAR HULT gunnar.a.hult@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:28 09.04.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/27) IP: 80.216.22.141
Martin Pehr Nils Fredrik Wikström info.wikstrom@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:42 09.04.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/02) IP: 185.152.178.3
Sam Edwin Arvid Peters sam.peters@nopicnic.se	Signed Authenticated	09.04.2024 16:16 09.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/01) IP: 195.178.164.106
PHILIP HEDBERG hedberg@advokatdubio.se	Signed Authenticated	09.04.2024 18:33 09.04.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 104.28.31.63
EMIL PONNERT emil.ponnert@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 18:28 10.04.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/19) IP: 77.241.136.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed