

Årsredovisning 2024

BF Trasten N:o 2 u.p.a.

702002-3789



Välkommen till årsredovisningen för BF Trasten N:o 2 u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-09-04. Stadgar registrerades 2002-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trasten 9	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 1172 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Areskoug	Ordförande
Manne Bergh	Kassör
Erik Gustav Walldén	Styrelseledamot
Sebastian Håkansson	Styrelseledamot
Ulrika Gunilla Lagerqvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ann-Chelie Teresia Stahlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Målning fönster gård Brandskyddskontroll samt Sotning Hissens innerdörrar bytta
2019	●	OVK
2018	●	Målning Fönster gata
2015	●	Renovering Fönster gård
2009	●	Fjärrvärmecentral
2007	●	Hiss
2001	●	Balkonger
1997	●	Kall/varmvattenstam
1988	●	Stammar Badrum
1982	●	Stammar Kök

Planerade underhåll

2025	●	Målning fönster gata plan 4 Målning takfot samt tak gårdshus OVK
2025-2030	●	Stammar källare

Avtal med leverantörer

Brandkontoret	Försäkring
Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hebe städ	Trapphusstädning
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss
Stockholm Exergi	Värme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån flyttade till SHB, ökade med 250k, samt bundna till 2.94% på 3 år

Förändringar i avtal

Nytt gruppavtal för bredband tecknat med Tele2

Övriga uppgifter

Plåttaket nedanför takterassen bytt pga läcka i skarven mellan det nya taket (från 2007) och den gamla takfoten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	728 545	641 363	559 652	559 562
Resultat efter fin. poster	-327 468	-89 650	-155 813	-23 355
Soliditet (%)	-75	-49	-41	-26
Yttre fond	1 381 044	1 224 044	1 066	946
Taxeringsvärde	52 600 000	52 600 000	52 600 000	40 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	550	480	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,1	99,3	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 770	1 557	1 557	1 557
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 770	1 557	1 557	1 557
Sparande per kvm totalyta, kr	-53	-36	-92	21
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	146	133	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	205	189	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	4,67	1,85	1,11
Räntekänslighet (%)	2,83	2,83	3,24	3,24

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet kom främst ifrån två oförutsedda engångskostnader. Omläggning av delar av taket pga ett läckage samt byte av innerdörrar i hissen. Detta sammanföll med den planerade målningen av fönster mot gården vilket ledde till det negativa resultatet. För att minska risken i föreningens framtida kostnader har lånen bundits vilket minskar årskostnaden för räntor med ~25k mot 2024. En nytt gruppavtal har tecknats för bredbandet, vilket minskar kostnaden med ~4k samtidigt som bredbandsavgiften per hushåll höjts för att matcha dagens faktiska kostnad vilket tillsammans ger en resultatpåverkan på ~9k/år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	97 570	-	-	97 570
Upplåtelseavgifter	1 556 250	-	-	1 556 250
Fond, yttre underhåll	1 224 044	-	157 000	1 381 044
Balkongfond	67 665	-	4 036	71 701
Balanserat resultat	-3 525 621	-89 650	-157 000	-3 772 271
Årets resultat	-89 650	89 650	-327 468	-327 468
Eget kapital	-669 742	0	-323 432	-993 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 700 570
Årets resultat	-327 468
Totalt	-4 028 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-274 694
Balanseras i ny räkning	-3 910 344
	-4 028 038

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	728 545	641 363
Övriga rörelseintäkter	3	2 980	8 512
Summa rörelseintäkter		731 525	649 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-859 416	-540 944
Övriga externa kostnader	9	-64 875	-65 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 988	-47 988
Summa rörelsekostnader		-972 279	-654 629
RÖRELSERESULTAT		-240 754	-4 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 028	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-87 743	-85 172
Summa finansiella poster		-86 715	-84 896
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-327 468	-89 650
ÅRETS RESULTAT		-327 468	-89 650

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 036 679	1 084 667
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 036 679	1 084 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 036 679	1 084 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 658
Övriga fordringar	13	21 749	6 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 170	53 970
Summa kortfristiga fordringar		78 919	71 276
Kassa och bank			
Kassa och bank		215 012	198 533
Summa kassa och bank		215 012	198 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		293 931	269 809
SUMMA TILLGÅNGAR		1 330 610	1 354 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 653 820	1 653 820
Fond för yttre underhåll		1 381 044	1 224 044
Summa bundet eget kapital		3 034 864	2 877 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 700 570	-3 457 956
Årets resultat		-327 468	-89 650
Summa fritt eget kapital		-4 028 038	-3 547 606
SUMMA EGET KAPITAL		-993 174	-669 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 075 000	0
Summa långfristiga skulder		2 075 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 825 000
Leverantörsskulder		87 493	31 204
Skatteskulder		1 381	1 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 910	166 094
Summa kortfristiga skulder		248 784	2 024 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 330 610	1 354 476

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-240 754	-4 754
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	47 988	47 988
	-192 766	43 234
Erhållen ränta	1 028	276
Erlagd ränta	-94 248	-77 820
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-285 985	-34 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 643	-18 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 071	22 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-237 557	-29 895
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 036	3 736
Upptagna lån	250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	254 036	3 736
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 479	-26 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	198 533	224 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	215 012	198 533

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Trasten N:o 2 u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 3 %
-------------------------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	695 708	608 771
Kabel-TV/Bredband	32 592	32 592
Övriga intäkter	245	0
Summa	728 545	641 363

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Elprisstöd	0	5 713
Återbetaln. all Framtid	2 982	2 800
Summa	2 980	8 512

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	677	2 032
Besiktning och service	35 954	48 513
Städning	28 537	27 900
Övrigt	24 605	0
Trädgårdsarbete	0	2 679
Summa	89 773	81 125

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 044	3 821
Dörrar och lås/porttele	0	1 252
Övriga gemensamma utrymmen	0	244
VA	0	37 500
El	0	6 646
Hissar	57 569	6 663
Tak	95 625	28 069
Summa	154 238	84 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	217 125	0
Summa	217 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	28 051	32 464
Uppvärmning	183 094	170 586
Vatten	35 168	36 625
Sophämtning	61 784	49 337
Summa	308 097	289 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 779	23 016
Bredband/Kabeltv	42 584	41 156
Fastighetsskatt	22 820	22 440
Summa	90 183	86 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	452	629
Övriga förvaltningskostnader	28 031	30 900
Ekonomisk förvaltning	36 392	34 168
Summa	64 875	65 697

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	87 743	85 142
Övriga räntekostnader	0	30
Summa	87 743	85 172

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 659 495	2 659 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 659 495	2 659 495
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 574 828	-1 526 840
Årets avskrivning	-47 988	-47 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 622 816	-1 574 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 036 679	1 084 667
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 500</i>	<i>187 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	52 600 000	52 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 200	39 200
Utgående anskaffningsvärde	39 200	39 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 200	-39 200
Utgående avskrivning	-39 200	-39 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 749	6 648
Summa	21 749	6 648

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 487	24 151
Försäkringspremier	19 857	18 158
Förvaltning	11 826	11 661
Summa	57 170	53 970

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-01-28	5,24 %		1 825 000
Stadshypotek			2 075 000	
Summa			2 075 000	1 825 000
Varav kortfristig del			0	1 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 075 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 435	9 254
El	2 896	3 328
Uppvärmning	24 318	26 581
Utgiftsräntor	10 506	17 011
Vatten	6 952	6 117
Förutbetalda avgifter/hyror	103 803	103 803
Summa	159 910	166 094

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 083 800	2 083 800

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Areskoug
Ordförande

Manne Bergh
Kassör

Erik Gustav Walldén
Styrelseledamot

Sebastian Håkansson
Styrelseledamot

Ulrika Gunilla Lagerqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ann-Chelie Teresia Stahlén
Revisor