

Åsredovisning 2021

1 (12)

Bostadsrättsföreningen Trasten 21

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2021.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

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

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

Philip Hagstrand, stöttar i frågor kring ekonomi/budget

Suppleanter

Elisabeth Antonsson

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

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

Revisorer

Externrevisor

Erland Lindholm, Erland Lindholm Revision och Redovisningskonsult AB.

Internrevisor

Henrik Bäcklin

Internrevisorssuppleanter

Carin Larsson

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 18 maj 2021. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021.

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.

- Nytt avtal med ny hyresgäst i vår större lokal mot Odengatan (fd UNIK:s lokal) tecknat. Avtalet börjar gälla under 2022.
- Lån upptogs i SEB på 350 000 kronor.
- Dessutom ytterligare lån om 750 000 som realiserades först jan 2022.
- Reparation av läckande källarvägg vid entrén till 18B.
- Åtgärder efter OVK-besiktning, främst tilluftsdon i fönstersnickerier.
- Plantering av nya träd, stubbfräsning och andra markåtgärder

Framtidsbedömning

Följande underhåll är planerat fram till 2026

- Montering av arbetsplattformar på skorstenar för ökad säkerhet
- Nya tvättmaskiner och nytt ytskikt i tvättstuga (genomförs 2022)
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten)
- Infodring av avloppsledningar
- Renovering av badrum i hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 58 medlemmar. Under året har sex lägenheter överlåtits. Tio medlemmar har lämnat och tolv har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 60 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr	179	157	163	164
Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr	32	26	29	29
Årsavgift/kvm kr	303	303	303	303
Lån/kvm bostadsyta, kr	408	174	0	238
Resultat efter finansiella poster tkr	-837	-1 919	122	-230
Soliditet (EK/Balansomslutning)	96%	97%	98%	98%
Nettoomsättning tkr	1 833	1 823	1 739	1 550

Förändringar i eget kapital	Disp av föreg		Disp av	
	2020-12-31	års resultat	övriga poster	2021-12-31
Insatser	39 626 015			39 626 015
Upplåtelseavgifter	15 486 244			15 486 244
Fond, yttre underhåll	3 224 873		-1 409 124	1 815 749
Balanserat resultat	-14 641 480	-1 919 095	1 409 124	-15 151 451
Årets resultat	-1 919 095	1 919 095	-836 723	-836 723
Eget kapital	41 776 557	0	-836 723	40 939 834

Resultatdisposition:

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-14 804 615
Årets resultat	-836 723
Avsättning till yttre reparationsfond	-346 836
	<u>-15 988 174</u>

Styrelsen föreslår att:

Till balanserade medel överförs	<u>-15 988 174</u>
	-15 988 174

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

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

4 (12)

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 833 474	1 823 100
Övriga intäkter		10 128	13 128
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>1 843 602</u>	<u>1 836 228</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 197 679	-3 281 517
Avskrivning materiella tillgångar	Not 4	-484 740	-484 740
Summa rörelsekostnader		<u>-2 682 419</u>	<u>-3 766 257</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-838 817	-1 930 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 975	11 513
Räntekostnader		-6 881	-579
Summa finansiella poster		<u>2 094</u>	<u>10 934</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-836 723	-1 919 095
<i>Resultat före skatt</i>		-836 723	-1 919 095
ÅRETS RESULTAT		-836 723	-1 919 095

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

5 (12)

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2021</u>	<u>2020</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	42 015 530	42 500 270
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 015 530	42 500 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		450 000	450 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		42 465 530	42 950 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 839	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	23 850	23 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 689	23 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		308 243	254 215
<i>Summa kassa och bank</i>		308 243	254 215
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 802 462</u>	<u>43 227 907</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

6 (12)

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2021</u>	<u>2020</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		1 815 749	3 224 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>56 928 008</u>	<u>58 337 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 151 451	-14 641 480
Årets resultat		-836 723	-1 919 095
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-15 988 174</u>	<u>-16 560 575</u>
Summa eget kapital		40 939 834	41 776 557
Långfristiga skulder			
Depositioner		326 000	326 000
Skulder till kreditinstitut	Not 6	850 000	500 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 176 000</u>	<u>826 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 093	213 561
Övriga skulder		23 928	14 536
Skatteskulder		6 848	16 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	407 759	381 047
Summa kortfristiga skulder		<u>686 628</u>	<u>625 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>42 802 462</u></u>	<u><u>43 227 907</u></u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

7 (12)

KASSAFLÖDESANALYS	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-836 723	-1 919 095
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 740	484 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>-351 983</u>	<u>-1 434 355</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fodringar	-5 267	-4 707
Förändring kortfristiga skulder	61 278	191 148
	<u>56 011</u>	<u>186 441</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-295 972</u>	<u>-1 247 914</u>
Finansieringsverksamheten		
Skulder till kreditinstitut	350 000	500 000
	<u>350 000</u>	<u>500 000</u>
Årets kassaflöde	54 028	-747 914
Likvida medel vid årets början	254 215	1 002 129
Likvida medel vid årets slut	<u>308 243</u>	<u>254 215</u>
	54 028	-747 914

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

8 (12)

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	2021	2020
Hyror, bostäder	75 222	73 092
Årsavgifter	854 760	854 760
Hyror, lokaler	835 500	833 196
Fastighetskatt utdebiterad	56 112	56 112
Kabel-TV, utdebiterat	5 940	0
Bredband utdebiterat	5 940	5 940
	<u>1 833 474</u>	<u>1 823 100</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2021	2020
Reparation och underhåll		
Bostäder, hyresrätter	0	-18 692
Fuktskada	0	-280 462
Reparationer, gemensamma utrymmen	-40 492	-11 260
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	0	-44 648
Reparationer, yttre	-29 396	-37 688
Planerat underhåll, yttre	-282 585	-1 711 312
	<u>-352 473</u>	<u>-2 104 062</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

9 (12)

Driftkostnader	2021	2020
El	-67 672	-42 825
Uppvärmning	-515 177	-452 725
Vatten och avlopp	-91 536	-74 806
Förbrukningsmaterial	-2 950	-7 005
Städning	-45 963	-52 327
Renhållning	-74 440	-64 882
Snöröjning	-135 627	-17 593
Hissar	-4 565	-11 517
Ventilation	-293 466	0
Takvärme	0	-11 952
Råttfångare	-18 735	-18 435
Trädgårdsskötsel	-179 787	-24 036
Fastighetsförsäkring	-50 404	-42 612
Kabel-TV, bredband	-55 168	-56 054
Övriga fastighetskostnad	-15 367	-15 121
	<u>-1 550 857</u>	<u>-891 890</u>

Förvaltningskostnader	2021	2020
Förvaltningsarvode	-95 636	-92 920
Styrelsearvode	-47 600	-47 300
Sociala avgifter	-14 637	-11 084
Revisionsarvoden	-10 983	-10 983
Bankavgifter	-4 100	-3 761
Föreningsavgifter	-4 990	-5 129
Övriga förvaltningskostnader	-7 759	-6 824
	<u>-185 705</u>	<u>-178 001</u>

	2021	2020
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	<u>-108 644</u>	<u>-107 564</u>
	-108 644	-107 564

Summa fastighetskostnad -2 197 679 -3 281 517



Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

10 (12)

Not 4 Byggnad och mark	2021	2020
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>31 327 123</u>	<u>31 327 123</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	31 327 123	31 327 123
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-6 440 343	-5 955 603
Årets avskrivning	<u>-484 740</u>	<u>-484 740</u>
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-6 925 083	-6 440 343
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	<u>17 613 490</u>	<u>17 613 490</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	17 613 490	17 613 490
Bokfört värde	42 015 530	42 500 270
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 025 000	37 025 000
Taxeringsvärde mark	<u>78 587 000</u>	<u>78 587 000</u>
	115 612 000	115 612 000
Avskrivningar	2021	2020
Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
Mark 0 %	0	0
Balkong 0,5 %	747	747
Trapphusförbättring 10 %	238 808	238 808
Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
Fasad 5 %	<u>100 856</u>	<u>100 856</u>
	484 740	484 740

Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

11 (12)

Not 5	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2021	2020
	Brandkontoret försäkring	12 708	12 280
	Ownit Bredband	11 142	11 142
		<u>23 850</u>	<u>23 422</u>

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2021	slutbet- dag	2020
	SEB 45384179	0,79%	350 000 28/2-23	0
	SEB 44887827	0,79%	500 000 28/10-22	500 000
			<u>850 000</u>	<u>500 000</u>

Not 7	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2021	2020
	Förutbetalda avgifter	221 175	208 332
	Fortum, fjärrvärme	81 360	60 666
	Hansson och Hööglund diverse utfört arbete	9 742	21 437
	Stockholm vatten och avfall	21 427	19 412
	Styrelsearvode och sociala avgifter	62 555	59 700
	Beräknad revisionskostnad	11 500	11 500
		<u>407 759</u>	<u>381 047</u>

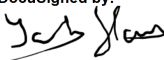
Bostadsrättsföreningen Trasten 21
Org nr 716422-0761

12 (12)


Övriga noter

	2021	2020
Not 8 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

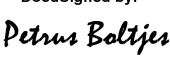
Stockholm / 2022

DocuSigned by:

5D319E008D64D0...
03-maj-2022 | 11:17:30 CEST

Jacob Haas
Ordförande

DocuSigned by:

6ACA7635C4CE4B1...
03-maj-2022 | 10:23:33 CEST

Philip Hagstrand

DocuSigned by:

81FD01C1F3A040E...
03-May-2022 | 10:19:48 CEST

Petrus Boltjes

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den / 2022

Erland Lindholm
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB