

Årsredovisning för  
**Brf Trasten 7 & 8**  
769607-4371

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-21 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Trasten 7 och 8	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna uppfördes 1885-86, och består av två flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaderna har en totalyta på 2 225 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen har under år 2015 färdigställt totalrenovering av föreningens gårdshus som under samma år upplåtits med bostadsrätt. Föreningen lämnade en ny fastighetsdeklaration 2015, i den uppdaterades antalet lägenheter till 39 st. varav tre är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	10	17	0	0	0

I föreningen finns inga uthyrningsbara lokaler

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga  
Källarutrymmen med källarförråd  
Cykelrum  
Soprum  
Gården

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2008-06-23. Fastigheten bedömdes enligt denna besiktning vara i normalt skick och de åtgärder som föreligger är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll. En ny underhållsplan upprättades 2011 och uppdaterades 2017. Föreningens hus bedöms vara i gott skick utan behov av annat än mindre löpande underhåll. År 2020 genomförde Projektledarhuset en okulär inventering av fastighetens stammar samt kondition på våtrummen och sammanställa detta i en rapport med iakttagelser och åtgärdsrekommendationer. Rapporten visar att nybyggnation av våtrum och kök samt installation av nya VA stammar gjordes 1977, därefter har våtrumsrenoveringar i fastigheten utförts mellan 2010 och 2020 där flertalet våtutrymmen har renoverats med nya ytskikt, avlopp i golv och tappvattenledningar till befintliga vertikala stammar. Livslängden för stammarna beräknas vara ca 60 år, således finns en beräknad livslängd för stammarna på ytterligare ca. 15 år. Det har emellertid konstaterats att insatser behöver göras för att stärka stammarna i källaren under 2023, där tekniken re-lining bedöms vara det bästa alternativet. Det konstaterades att varken vindslägenheterna eller lägenheterna på bottenvåningen kommer beröras av ett framtida stambyte.

#### Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Byggnation av källarförråd	2013
Ombyggnation av bottenvåning från dagis till 6 st bostadsrätter	2013
Ombyggnation av vindsutrymme till 4 st bostadsrätter	2013-2014
Hisslyft till 5 lägenheterna på 5 trappor	2013
Byte av hela yttertak i samband med ändring av takkonstruktion för vindslägenheter	2013-2014
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till brandklassade säkerhetsdörrar	2013
Trapphusrenovering	2013-2014
Renovering av innergården inklusive markdränering	2013
Färdigställande av vindbygge	2014
Gårdshuset har genomgått totalrenovering och har upplåtits som bostadsrätt	2015
Samtliga ytterfasader samt "hästgången" renoverade	2015
Spolning avloppsstammar	2016
Byte handtag 11:ans hiss, vån 0-4	2017
Byte hissbroms 9:an	2017
Installation av belysning källaren	2018
Fiber har installerats i samtliga lägenheter	2019
Hissdatorn i hissen i uppgång 11 har bytts ut	2019
Spolning av stammarna i uppgång 11	2019
Genomlysning av föreningens stammar	2020
Uppstart OVK	2021
Radonmätning	2021
Beskurit träden	2021
Nya portkodlåsare i 9:an	2021
Tvättmaskin har bytts ut	2022
Hissdatorn i hissen i uppgång 9 har bytts ut	2022
Hissens styrsystem i uppgång 9 har bytts ut	2022

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB (t.o.m november 2022)

– Löpande tekniskt underhåll

Följande har skötts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning (fr.o.m november 2022)

– Löpande tekniskt underhåll

### **Föreningens ekonomi**

Ekonomi i föreningen är mycket god. Föreningen är fortsatt obelånad.

Till följd utav stigande rörliga kostnader samt en kommande re-lining av källarens stammar höjdes avgifter med 15% under det gångna året. Styrelsen bedömer i dagsläget att inga större hyreshöjningar kommer att krävas i närtid.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret:***

Under året har OVK av föreningens samtliga bostäder påbörjats. Datum för den sista ombesiktningen är 4 maj 2022. Samtliga lägenheter har per 2023-04-28 ännu inte besiktigats då bostadsrättsägare inte lämnat tillträde vid given tidpunkt. Projektet väntas slutföras innan sommaren 2023.

#### ***Planerade händelser efter räkenskapsåret:***

Under 2023 kommer ett rörbrott i föreningens källarplan 11:an att lagas och i samband med detta kommer även källarens stammar re-lineas och synliga rör bytas i båda fastigheterna. Total entreprenadtid uppskattas till 7 veckor och arbete kommer att lånefinansieras.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Under året har 3 st. överlåtelser av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början – 50

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 3  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 3

Antalet medlemmar vid årets slut - 50

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2022-06-08 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Richard Lindqvist	Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Stina Dyremark	Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Rose-Marie Karlsson	Suppleant	till ordinarie stämma 2022
Fredrik Ivarsson	Suppleant	till ordinarie stämma 2022

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2022-06-02 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2023
Fredrik Ivarsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2023
Stina Dyremark	Ledamot	till ordinarie stämma 2023
Richard Lindqvist	Suppleant	till ordinarie stämma 2023
Viktoria Elmlund	Suppleant	till ordinarie stämma 2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Auktoriserad revisor	Focus revision AB

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Anna Korsgren	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2022
Ulrika Zetterberg	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2022

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt senaste taxeringsbesked, 2 225 kvm totalyta och 2 061 kvm bostadsrätter.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 266 521	1 251 951	1 263 778	1 245 611	1 174 408
Resultat efter finansiella poster	-436 924	-358 280	-249 853	-240 488	-556 205
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	498	492	493	492	458
Lån/kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Soliditet**	99	99	99	99	99

\* Nyckeltalen är förändrade och stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan och totalytan har ökat till följd av de upplåtelse och ombyggnationer som gjorts.

\*\* Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	58 293 182	4 787 961	1 481 453	-8 189 876	-358 280
Avsättning till underhållsfond			395 893	-395 893	
Uttag från underhållsfond			-50 696	50 696	
Föregående års resultat				-358 280	358 280
Årets resultat					-436 924
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 293 182</b>	<b>4 787 961</b>	<b>1 826 650</b>	<b>-8 893 353</b>	<b>-436 924</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-8 893 353
Årets förlust	-436 924
<b>Totalt</b>	<b>-9 330 277</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond (enl underhållsplan)	395 893
uttag från yttre reparationsfond (årets underhåll)	-9 188
Balanseras i ny räkning	-9 716 982
<b>Totalt</b>	<b>-9 330 277</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 266 521	1 251 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 266 521</b>	<b>1 251 951</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts och fastighetskostnader	2	-1 180 440	-1 113 044
Personalkostnader	3	-87 615	-64 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-435 696	-435 707
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 703 751</b>	<b>-1 613 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-437 230</b>	<b>-361 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		696	3 230
Räntekostnader		-390	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>306</b>	<b>3 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-436 924</b>	<b>-358 280</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-436 924</b>	<b>-358 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-436 924</b>	<b>-358 280</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	54 517 443	54 953 135
Inventarier, verktyg och installationer	6	55 641	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 573 084</b>	<b>54 953 135</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 573 084</b>	<b>54 953 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 500	206 805
Övriga fordringar		17 392	19 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 289	50 017
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 181</b>	<b>276 527</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	1 432 279	1 335 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 432 279</b>	<b>1 335 619</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 541 460</b>	<b>1 612 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 114 544</b>	<b>56 565 281</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Yttre fond		1 826 650	1 481 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 907 793</b>	<b>64 562 596</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 893 353	-8 189 876
Årets resultat		-436 924	-358 280
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 330 277</b>	<b>-8 548 156</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 577 516</b>	<b>56 014 440</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		159 012	62 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	378 016	488 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>537 028</b>	<b>550 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 114 544</b>	<b>56 565 281</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Yttre fond**

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska göras enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>År</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Fastighetsförbättringar	20
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 026 877	1 013 038
Hysesintäkter bostäder	224 848	222 736
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 799	6 173
Övriga avgifter och intäkter	9 997	10 004
<b>Summa</b>	<b>1 266 521</b>	<b>1 251 951</b>

## Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	155 542	209 775
Löpande reparationer	203 585	49 503
Periodiskt underhåll	9 188	50 696
Fjärrvärme	326 049	343 262
Fastighetsel	80 503	48 357
Vatten	71 737	66 017
Sophämtning	42 744	34 340
Försäkringspremier	10 936	23 607
Kabel-tv	8 352	7 980
Bredband	90 944	94 004
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 241	56 901
Revisionsarvoden	22 500	20 000
Kameral förvaltning (avtal)	50 104	49 000
Övriga förvaltningskostnader	19 263	21 764
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 115	16 003
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 128	6 959
Bankavgifter	4 105	3 943
Övriga kostnader	13 404	10 933
<b>Summa</b>	<b>1 180 440</b>	<b>1 113 044</b>

### Specifikation löpande reparationer

Material	6 282	
Bostäder	8 033	4 813
Gemensamma utrymmen	18 004	5 315
Hiss	131 281	
Installationer	39 985	39 375
<b>Summa</b>	<b>203 585</b>	<b>49 503</b>

### Specifikation periodiskt underhåll

Material		45 644
Bostäder	9 188	
Gemensamma utrymmen		2 139
Installationer		2 913
<b>Summa</b>	<b>9 188</b>	<b>50 696</b>

### Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	66 668	49 000
Sociala avgifter	20 947	15 710
<b>Summa</b>	<b>87 615</b>	<b>64 710</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Byggnader	216 038	216 038
Fastighetsförbättringar	219 658	219 669
<b>Summa</b>	<b>435 696</b>	<b>435 707</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 153 036	-3 717 329
-Årets avskrivningar	-435 692	-435 707
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 588 728	-4 153 036
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 517 443</b>	<b>54 953 135</b>
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	61 000 000
<b>Summa</b>	<b>109 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Stockholm Trasten 7 och Stockholm Trasten 8.

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 063	70 063
-Nyanskaffningar	55 641	-
Vid årets slut	125 704	70 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 063	-70 063
Vid årets slut	-70 063	-70 063
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 641</b>	<b>-</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	18 978	5 942
Kameral förvaltning	12 988	12 526
Teknisk förvaltning	23 533	4 819
Hemsida	7 425	7 425
Bredband	22 365	19 305
<b>Summa</b>	<b>85 289</b>	<b>50 017</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	1 432 279	1 335 619
<b>Summa</b>	<b>1 432 279</b>	<b>1 335 619</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Under år 2015 har föreningen slutamorterat av alla sina lån och har således skuldfri.

### *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*

Fastighetsinteckningar	19 896 000	19 896 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Ställda panter förvaras nu i "Eget förvar" eftersom de inte är belånade.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	187 775	313 508
Styrelsearvode och soc. avgifter	65 710	65 710
Fjärrvärme	49 996	47 386
Fastighetsel	10 447	2 068
Snöröjning	4 037	7 620
Revisionsarvode	21 250	20 000
Årsredovisning	14 000	12 500
Vatten	13 295	11 030
Avfall	11 506	8 586
<b>Summa</b>	<b>378 016</b>	<b>488 408</b>

## Underskrifter

Ort och datum		
Mari Florer		
Fredrik Ivarsson	Stina Dyremark	
Min revisionsberättelse har lämnats den		
Björn Sjödin		
Auktoriserad revisor		

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.