

Styrelsen för Brf Trasten 7 & 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 bedömdes emellertid att insatser behövde göras för att stärka stammarna i källaren under 2023. En re-lining utfördes således under året. Vidare 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 yttertaket 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 portkodläsare 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
Re-lining av källarens stammar	2023
Köksrenovering i hyresrätt	2023

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning:

- Löpande tekniskt underhåll

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är mycket god med en belåning om 1.3msek som togs upp i samband med den genomförda re-liningen 2023.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har OVK av föreningens samtliga bostäder fortskridit. Datum för den sista ombesiktningen är 4 maj 2022. Samtliga lägenheter har per 2024-04-16 ännu inte besiktigats då bostadsrättsägare inte lämnat tillträde vid given tidpunkt. Projektet väntas slutföras under 2024.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Under 2024 uppstod ett stopp i rör som ledde till vattenläckage i 1201 och 1101 (lgh 1201 under renovering). Avfuktning är avslutad och återställning påbörjad per 2024-04-12.

Stamspolning är planerad i hus 9 och 11 under April månad

Medlemsinformation

Medlemmar

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

Antalet medlemmar vid årets början - 50

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 3

Antalet medlemmar vid årets slut - 53

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 2023-06-13 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

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2024
Fredrik Ivarsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2024
Stina Dyremark	Ledamot	till ordinarie stämma 2024
Sofia Lindh	Ledamot	till ordinarie stämma 2024
Richard Lindqvist	Suppleant	till ordinarie stämma 2024
Carl Wiktorin	Suppleant	till ordinarie stämma 2024

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

Styrelsen har under året avhållit 7 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 2023
Wera Henriksson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2023

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 445	1 267	1 252	1 264
Resultat efter finansiella poster	-1 667	-437	-358	-250
Soliditet (%)	96,8	99,0	99,0	99,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	585	498	492	493
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	573	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	4	37	97
Räntekänslighet (%)	1,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	215	206	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,4	81,1	80,9	80,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Upplysning vid förlust

Förlusten är hänförlig till re-liningen och årets avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 293 182	4 787 961	1 826 650	-8 893 353	-436 924	55 577 516
Disposition av föregående års resultat:				-436 924	436 924	0
Avsättning reparationsfond			395 893	-395 893		0
Uttag reparationsfond			-9 188	9 188		0
Årets resultat					-1 666 593	-1 666 593
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	2 213 355	-9 716 982	-1 666 593	53 910 923

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 716 982
årets förlust	-1 666 593
	-11 383 575

behandlas så att	
reservering fond för yttre reparation	395 893
ianspråktagande av fond för yttre reparation	-1 420 469
i ny räkning överföres	-10 358 999
	-11 383 575

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 445 331	1 266 521
Övriga rörelseintäkter		11 015	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 456 346	1 266 521
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-956 530	-846 048
Reparation och underhåll	4	-1 476 985	-212 773
Övriga externa kostnader	5	-121 842	-121 619
Personalkostnader	6	-98 303	-87 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 761	-435 696
Summa rörelsekostnader		-3 101 421	-1 703 751
Rörelseresultat		-1 645 075	-437 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 786	696
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-31 305	-390
Summa finansiella poster		-21 519	306
Resultat efter finansiella poster		-1 666 593	-436 924
Resultat före skatt		-1 666 593	-436 924
Årets resultat		-1 666 593	-436 924

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	54 081 738	54 517 443
Inventarier, verktyg och installationer	10	43 585	55 641
Summa materiella anläggningstillgångar		54 125 323	54 573 084

Summa anläggningstillgångar

54 125 323

54 573 084

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 500
Övriga fordringar		15 041	17 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 812	85 289
Summa kortfristiga fordringar		103 853	109 181

Kassa och bank

Kassa och bank		1 458 999	1 432 279
Summa kassa och bank		1 458 999	1 432 279
Summa omsättningstillgångar		1 562 852	1 541 460

SUMMA TILLGÅNGAR

55 688 176

56 114 544

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 081 143

63 081 143

Fond för yttre underhåll

2 213 355

1 826 650

Summa bundet eget kapital

65 294 498

64 907 793

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 716 982

-8 893 353

Årets resultat

-1 666 593

-436 924

Summa fritt eget kapital

-11 383 575

-9 330 277

Summa eget kapital

53 910 923

55 577 516

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

1 275 000

0

Summa långfristiga skulder

1 275 000

0

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

2 580

0

Leverantörsskulder

142 406

159 012

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

357 267

378 016

Summa kortfristiga skulder

502 253

537 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 688 176

56 114 544

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 666 593

-436 924

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

447 761

435 696

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 218 832

-1 228

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

6 500

200 305

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 172

-32 960

Förändring av leverantörsskulder

-16 606

96 577

Förändring av kortfristiga skulder

-18 169

-110 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 248 280

152 301

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-55 641

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-55 641

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 300 000

0

Amortering av lån

-25 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 275 000

0

Årets kassaflöde

26 720

96 660

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 432 279

1 335 619

Likvida medel vid årets slut

1 458 999

1 432 279

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Mark skrivs inte av	-

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Ställda säkerheter och eventullförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	3 129 000	0
Fastighetsinteckningar	19 896 000	19 896 000
Eventullförpliktelser	0	0
	23 025 000	19 896 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 205 354	1 026 877
Hyresintäkter bostäder	226 357	224 848
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 559	4 799
Övriga avgifter och intäkter	10 061	9 997
	1 445 331	1 266 521

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se

punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	206 441	155 542
Fjärrvärme	369 145	326 049
Fastighetsel	57 597	80 503
Vatten	88 310	71 737
Sophämtning	51 660	42 744
Försäkringspremier	24 370	10 936
Kabel-tv	6 092	8 352
Bredband	90 944	90 944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 971	59 241
	956 530	846 048

Not 4 Reparation och underhåll

	2023	2022
Reparation extra beställningar	0	6 282
Reparation av bostäder	10 816	8 033
Reparation av gemmensamma utrymmen	3 840	18 004
Reparation av hiss	13 131	131 281
Reparation av installationer	26 520	39 985
Reparation av huskropp utvändigt	2 209	0
Underhåll av bostäder	4 476	9 188
Underhåll av gemensamma utrymmen	1 383	0
Underhåll av installationer	1 414 610	0
	1 476 985	212 773

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	21 250	22 500
Kameral förvaltning (avtal)	51 952	50 104
Övriga förvaltningskostnader	17 343	19 263
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 906	5 115
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 864	7 128
Bankkostnader	4 065	4 105
Övriga kostnader	12 462	13 404
	121 842	121 619

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	74 801	66 668
Sociala kostnader	23 502	20 947

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	98 303	87 615
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2023	2022
Ränteintäkter från bank och kreditinstitut	9 407	669
Skattefria ränteintäkter	379	27
	9 786	696

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	31 305	0
Övriga räntekostnader	0	390
	31 305	390

Not 9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	30 440 431	30 440 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 440 431	30 440 431
Ingående avskrivningar	-4 588 728	-4 153 036
Årets avskrivningar	-435 705	-435 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 024 433	-4 588 728
Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 665 740	28 665 740
Utgående redovisat värde	54 081 738	54 517 443
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	109 000 000	109 000 000
Bokfört värde byggnader	25 415 998	25 851 703
Bokfört värde mark	28 665 740	28 665 740
	54 081 738	54 517 443

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 704	70 063
Inköp	0	55 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 704	125 704
Ingående avskrivningar	-70 063	-70 063
Årets avskrivningar	-12 056	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 119	-70 063

Utgående redovisat värde	43 585	55 641
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	20 485	18 978
Kameral förvaltning	13 355	12 988
Teknisk förvaltning	24 882	23 533
Hemsida	7 725	7 425
Bredband	22 365	22 365
	88 812	85 289

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	slutbetalddag	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,010	2025-06-18	1 275 000	0
			1 275 000	0

Föreningen har under 2023 tagit ett banklån hos Swedbank Hypotek AB på 1 300 000kr. Föreningen amorterade 25 000 kr per 2023-12-31.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	118 480	187 775
Upplupen ränta	11 178	0
Styrelsearvode och soc. avgifter	54 759	65 710
Fjärrvärme	56 189	49 996
Fastighetsel	5 784	10 447
Snöröjning	4 150	4 037
Revisionsarvode	21 250	21 250
Årsredovisning	14 000	14 000
Vatten	14 755	13 295
Avfall	12 915	11 506
	313 460	378 016

Fredrik Ivarsson

Sofia Lindh

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor