

Brf Trasten 7 & 8

769607-4371

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 lägenheterna till 39 st.

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

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. Styrelsen har anlitat Projektledarhuset för att genomföra 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 16 år. Det konstaterades även att varken vindslägenheterna eller lägenheterna på bottenvåningen kommer beröras av ett framtida stambyte.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Spolning av stammar	2010
Upprustning av innergårdar	2010
Ombyggnation av soprum/förråd	2010
Renovering av badrum i fyra hyresrätter	2010
Installation av ny fjärrvärmecentral	2011
Renovering och målning av fönster	2012
Balkongbyggnation mot gård	2012
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 under åter	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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB (från september 2017)

- Löpande tekniskt underhåll

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är mycket god. För 2020 har föreningen ett överskott på 252 559 kr (resultat + avskrivningar) ca 1,5 miljoner i omsättningstillgångar och föreningen är fortsatt obelånad.

2017 uppdaterades befintlig underhållsplan av Jensen Drift & Underhåll som påvisade ett behov av ökad avsättning till reparationsfond om 395 893 kr (mot tidigare uppskattning om 120 667 kr/år). Den högre rekommendationen hänförelse sig bland annat till ett eventuellt framtida stambyte inom den närmaste 10-årsperioden. Givet resultatet av den genomlysning som gjorts av stammarna, att föreningen inte behöver genomföra något stambyte i närtid samt att flera av fastighetens lägenheter inte kommer att beröras av stambytet är bilden att kostnaden för stambytet blir lägre än tidigare beräknat.

Detta sammantaget och att fastigheten i övrigt anses vara i mycket gott skick ser styrelsen inte något behov av avgiftshöjning för föreningens medlemmar.

Avgiften för föreningens hyresrätter höjs med 1,75% med effekt från 1 juli 2021.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under året har en gedigen genomlysning gjorts av föreningens stammar. Det har konstaterats att inget stambyte behövs de närmsta åren och att varken vindslägenheterna eller lägenheterna på bottenplan kommer beröras av ett framtida stambyte, dessutom är det ytterligare ca 40% av fastighetens lägenheter där man mest troligt kommer kunna genomföra stambytet utan att behöva riva befintliga våtutrymmen som är i gott skick och där man kommer kunna komma åt stammarna utanför våtutrymmet istället.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Under kommande år kommer vissa stamrör i föreningens källarlokalerna att re-linjas eller bytas ut, detta som en säkerhetsåtgärd som styrelsen betraktar som en enklare åtgärd som kan utföras utan större åverkan och till en begränsad kostnad men som ändå minskar risken för läckage och säkrar upp stammarna där de är som mest utsatta. I övrigt förväntas inga omfattande underhållsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Under året har 10 st. överlåtelse av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början – 50

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 14

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 14

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 2020-05-19 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Adam Zetterberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Giovanni Raele	Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Viviana Capaccio	Suppleant	till ordinarie stämma 2020

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2020-05-19 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2021
Adam Zetterberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2021
Giovanni Raele	Ledamot	till ordinarie stämma 2021
Stina Dyremark	Ledamot	till ordinarie stämma 2021
Sofia Flank Kjell	Suppleant	till ordinarie stämma 2021
Karol Mulally	Suppleant	till ordinarie stämma 2021

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Auktoriserad revisor	Focus revision AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
Richard Lindqvist	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2020
Sofia Lestrup	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2020

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 263 778	1 245 611	1 174 408	994 594	1 001 845
Resultat efter finansiella poster	-249 853	-240 488	-556 205	-388 825	-513 410
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	493	492	458	372	372
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 upplåtelser 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	772 447	-6 990 529	-240 488
Avsättning till underhållsfond			395 893	-395 893	
Uttag från underhållsfond			-34 591	34 591	
Föregående års resultat				-240 488	240 488
Årets resultat					-249 853
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	1 133 749	-7 592 319	-249 853

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-7 592 319
Årets förlust	-249 853
Totalt	-7 842 172
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond (enl underhållsplan)	395 893
uttag från yttre reparationsfond (årets underhåll)	-48 189
Balanseras i ny räkning	-8 189 876
Totalt	-7 842 172

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>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 263 778	1 245 611
Summa rörelseintäkter		1 263 778	1 245 611
Fastighetskostnader			
Drifts och fastighetskostnader	2	-1 046 811	-965 438
Personalkostnader	3	-34 202	-87 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-435 701	-435 702
Summa fastighetskostnader		-1 516 714	-1 488 755
Rörelseresultat		-252 936	-243 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 083	2 716
Räntekostnader		-	-60
Summa finansiella poster		3 083	2 656
Resultat efter finansiella poster		-249 853	-240 488
Resultat före skatt		-249 853	-240 488
Årets resultat		-249 853	-240 488

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 388 842	55 824 543
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 388 842	55 824 543
Summa anläggningstillgångar		55 388 842	55 824 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		199 436	212 842
Övriga fordringar		20 875	22 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 567	68 903
Summa kortfristiga fordringar		272 878	304 648
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 245 257	1 108 419
Summa kassa och bank		1 245 257	1 108 419
Summa omsättningstillgångar		1 518 135	1 413 067
SUMMA TILLGÅNGAR		56 906 977	57 237 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Yttre fond		1 133 749	772 447
Summa bundet eget kapital		64 214 892	63 853 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 592 319	-6 990 529
Årets resultat		-249 853	-240 488
Summa fritt eget kapital		-7 842 172	-7 231 017
Summa eget kapital		56 372 720	56 622 573
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 292	132 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	481 965	482 668
Summa kortfristiga skulder		534 257	615 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 906 977	57 237 610

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 20016:10 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 21,4% 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:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,83%
-Fastighetsförbättringar	5,00%
-Inventarier	20,00%

Mark skrivs inte av

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 265	1 014 651
Hysesintäkter bostäder	219 851	217 253
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 665	3 719
Övriga avgifter och intäkter	9 987	9 999
Summa	1 263 768	1 245 622

Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning	143 224	166 611
Löpande reparationer	56 570	95 626
Periodiskt underhåll	48 189	9 333
Fjärrvärme	319 033	318 742
Fastighetsel	35 978	45 792
Vatten	95 464	42 964
Sophämtning	35 384	21 917
Försäkringspremier	35 101	22 194
Kabel-tv	9 882	7 780
Bredband	97 072	60 488
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 731	53 703
Revisionsarvoden	20 939	19 248
Kameral förvaltning (avtal)	49 000	47 524
Övriga förvaltningskostnader	20 011	26 063
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 759	8 716
Serviceavgifter till branschorganisationer	417	7 101
Bankavgifter	4 084	4 163
Övriga kostnader	10 973	7 471
Summa	1 046 811	965 436
Specificering löpande reparationer		
Material	3 314	
Bostäder	10 764	8 091
Gemensamma utrymmen		494
Hiss	23 453	40 999
Installationer	19 039	35 781
Fasad		3 500
Markytor		6 761
Summa	56 570	95 626
Specificering periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	9 096	
Installationer	20 343	9 333
Fasad	18 750	
Summa	48 189	9 333

Not 3 Personalkostnader och arvoden

2020-01-01-	2019-01-01-
--------------------	--------------------

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	34 334	66 668
Sociala avgifter	132	20 947
Summa	34 466	87 615

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	216 039	216 038
Fastighetsförbättringar	219 662	219 664
Summa	435 701	435 702

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-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	-3 281 628	-2 845 926
-Årets avskrivningar	-435 701	-435 702
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 717 329	-3 281 628
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut	55 388 842	55 824 543
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde bostäder	90 000 000	90 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000

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

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	5 784	17 750
Kameral förvaltning	12 250	12 250
Teknisk förvaltning	4 743	8 375
Hemsida	7 425	6 188

Brf Trasten 7 & 8		11
769607-4371		
Kabel TV Bredband	22 365	24 340
Summa	52 567	68 903

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	1 245 257	1 108 419
Summa	1 245 257	1 108 419

Not 8 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	314 210	314 134
Styrelsearvode och soc. avgifter	66 711	87 615
Fjärrvärme	40 624	39 472
Fastighetsel	2 809	6 576
Snöröjning	7 620	3 810
Revisionsarvode	20 000	19 061
Årsredovisning	12 500	12 000
Vatten	10 289	
Avfall	7 202	
Summa	481 965	482 668

Underskrifter

Ort och datum		
Mari Florer	Adam Zetterberg	
Giovanni Raele	Stina Dyremark	
Min revisionsberättelse har lämnats		
Björn Sjödin		
Auktoriserad revisor		