

Brf Trasten 7 & 8

769607-4371

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
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 15 år. Däremot har det konstaterats att insatser behöver göras för att först och främst stärka stammarna i källaren innan dess, 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 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
Upstart OVK	2021
Radonmätning	2021
Beskurit träden	2021
Nya portkodlåsare i 9:an	2021

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 2021 har föreningen ett överskott på 77 427 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 hänförde 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 1,8% med effekt från 1 juli 2022.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under året har OVK av föreningens samtliga bostäder påbörjats. Datum för den sista ombesiktningen är 4 maj 2022.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Under 2022 kommer ett rörbrott i föreningens källarplan lagas och i samband med detta kommer även källarens stammar re-lineas. Total entreprenadtid uppskattas till 7 veckor. Troligtvis kommer föreningen behöva uppta lån för denna investering. Vidare kommer åtgärder för att sänka byggnadens energiförbrukning utvärderas under året.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

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

Antalet medlemmar vid årets början – 50

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5

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 2021-06-02 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

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Adam Zetterberg	Ledamot	till och med 31 december 2021
Stina Dyremark	Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Richard Lindqvist	Ledamot	till ordinarie stämma 2022
Rose-Marie Karlsson	Suppleant	till ordinarie stämma 2022
Fredrik Ivarsson	Suppleant	till ordinarie stämma 2022

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

Styrelsen har under året avhållit 8 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 2021
Ulrika Zetterberg	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2021

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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 251 951	1 263 778	1 245 611	1 174 408	994 594
Resultat efter finansiella poster	-358 280	-249 853	-240 488	-556 205	-388 825
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	492	493	492	458	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	1 133 749	-7 592 319	-249 853
Avsättning till underhållsfond			395 893	-395 893	
Uttag från underhållsfond			-48 189	48 189	
Föregående års resultat				-249 853	249 853
Årets resultat					-358 280
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	1 481 453	-8 189 876	-358 280

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-8 189 876
Årets förlust	-358 280
Totalt	-8 548 156
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond (enl underhållsplan)	395 893
uttag från yttre reparationsfond (årets underhåll)	-50 696
Balanseras i ny räkning	-8 893 353
Totalt	-8 548 156

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 251 951	1 263 778
Summa rörelseintäkter		1 251 951	1 263 778
Fastighetskostnader			
Drifts och fastighetskostnader	2	-1 113 044	-1 046 811
Personalkostnader	3	-64 710	-34 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-435 707	-435 701
Summa fastighetskostnader		-1 613 461	-1 516 714
Rörelseresultat		-361 510	-252 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 230	3 083
Summa finansiella poster		3 230	3 083
Resultat efter finansiella poster		-358 280	-249 853
Resultat före skatt		-358 280	-249 853
Årets resultat		-358 280	-249 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 953 135	55 388 842
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 953 135	55 388 842
Summa anläggningstillgångar		54 953 135	55 388 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		206 805	199 436
Övriga fordringar		19 705	20 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 017	52 567
Summa kortfristiga fordringar		276 527	272 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 335 619	1 245 257
Summa kassa och bank		1 335 619	1 245 257
Summa omsättningstillgångar		1 612 146	1 518 135
SUMMA TILLGÅNGAR		56 565 281	56 906 977
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Yttre fond		1 481 453	1 133 749
Summa bundet eget kapital		64 562 596	64 214 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 189 876	-7 592 319
Årets resultat		-358 280	-249 853
Summa fritt eget kapital		-8 548 156	-7 842 172
Summa eget kapital		56 014 440	56 372 720
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 433	52 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	488 408	481 965
Summa kortfristiga skulder		550 841	534 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 565 281	56 906 977

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 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:

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

Mark skrivs inte av

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 013 038	1 016 265
Hysesintäkter bostäder	222 736	219 851
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 173	17 665
Övriga avgifter och intäkter	10 004	9 997
Summa	1 251 951	1 263 778

Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och städning	209 775	143 224
Löpande reparationer	49 503	56 570
Periodiskt underhåll	50 696	48 189
Fjärrvärme	343 262	319 033
Fastighetsel	48 357	35 978
Vatten	66 017	95 464
Sophämtning	34 340	35 384
Försäkringspremier	23 607	35 101
Kabel-tv	7 980	9 882
Bredband	94 004	97 072
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 901	55 731
Revisionsarvoden	20 000	20 939
Kameral förvaltning (avtal)	49 000	49 000
Övriga förvaltningskostnader	21 764	20 011
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 003	9 759
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 959	417
Bankavgifter	3 943	4 084
Övriga kostnader	10 933	10 973
Summa	1 113 044	1 046 811
Specificering löpande reparationer		
Material	0	3 314
Bostäder	4 813	10 764
Gemensamma utrymmen	5 315	0
Hiss	0	23 453
Installationer	39 375	19 039
Summa	49 503	56 570
Specificering periodiskt underhåll		
Material	45 644	0
Gemensamma utrymmen	2 139	9 096
Installationer	2 913	20 343
Fasad	0	18 750
Summa	50 696	48 189

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	49 000	34 334
Sociala avgifter	15 710	132
Summa	64 710	34 466

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	216 038	216 039
Fastighetsförbättringar	219 669	219 662
Summa	435 707	435 701

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 717 329	-3 281 628
-Årets avskrivningar	-435 707	-435 701
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 153 036	-3 717 329
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut	54 953 135	55 388 842
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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	5 942	5 784
Kameral förvaltning	12 526	12 250
Teknisk förvaltning	4 819	4 743
Hemsida	7 425	7 425
Kabel TV Bredband	19 305	22 365
Summa	50 017	52 567

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	1 335 619	1 245 257
Summa	1 335 619	1 245 257

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

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	313 508	314 210
Styrelsearvode och soc. avgifter	65 710	66 711
Fjärrvärme	47 386	40 624
Fastighetsel	2 068	2 809
Snöröjning	7 620	7 620
Revisionsarvode	20 000	20 000
Årsredovisning	12 500	12 500
Vatten	11 030	10 289
Avfall	8 586	7 202
Summa	488 408	481 965

Underskrifter

Ort och datum		
Mari Florer		
Richard Lindqvist	Stina Dyremark	
Min revisionsberättelse har lämnats		
Björn Sjödin		
Auktoriserad revisor		

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Trasten 7+8 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Björn Sjödin

ÄRENDEREFERENS

1367398

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>