

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

Org.nr: 769604-3418

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, organisationsnummer 769604-3418, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999

Ekonomisk plan registrerades år 2000

Föreningens stadgar registrerades år 2000

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Karl-Oskar Tjernström
Ledamot	Sam Peters
Ledamot	Gunnar Hult
Ledamot	Philip Hedberg
Ledamot	Emil Ponnert
Suppleant	Alexander Rödström

Styrelsen har under året avhållit två protokollförda sammanträden. Föreningsärenden har i huvudsak hanterats per mail under året.

Revisor

Intern	Victor Kjellström
--------	-------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pauline d'Otrante

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trasten 10, Engelbrekts församling, Stockholms kommun.
Föreningen äger marken. Fastigheten värms upp med bergvärme, vid behov kompletterat med fjärrvärme.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1960. Tomtens areal 1296 kvm, bostadsarea 1114 kvm fördelat på 18 st lägenheter.
Lokalarean uppgår till 87 kvm och fördelas på 1 lokal.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	7
4 rok	3
> 5 rok	1
Summa	18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året tecknades gruppabonnemang på bredband hos Tele2 (f.d ComHem), med stöd av stadgeändring som medger debitering per lägenhet. I övrigt mindre åtgärder på fastigheten.

Gårdsstädning genomfördes för första gången sedan pandemins intåg.

Hysesavtal för lokal på NB omförhandlades, med ny hyresgäst och mer marknadsmässig hyra. Nuvarande verksamhet, psykoterapimottagning, kommer att bedrivas även i nya hyresgästens regi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st. Medlemslokaler: 0 st. Överlåtelser under året: 5 st Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 2 st

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	701	706	705	659
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	211	89	207
Soliditet ¹ , %	80	81	79	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	402	439	439	440
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 608	2 638	2 677	2 717

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 408 633	3 658 594	977 097	-3 348 720	211 231	12 906 835
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			72 270	-72 270		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				211 231	-211 231	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					23 145	23 145
Belopp vid årets utgång	11 408 633	3 658 594	1 049 367	-3 209 759	23 145	12 929 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 209 760
Årets resultat	23 145
Totalt	-3 186 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	72 270
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-3 258 885
Totalt	-3 186 615

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	700 654	706 249
Övriga rörelseintäkter		0	4 524
Summa Rörelseintäkter		700 654	710 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-466 319	-314 151
Administration och förvaltning	4	-45 344	-31 177
Avskrivningar		-117 462	-113 958
Summa Rörelsekostnader		-629 125	-459 286
RÖRELSERESULTAT		71 529	251 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 480	8 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 864	-48 423
Summa Finansiella poster		-48 384	-40 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 145	211 231
ÅRETS RESULTAT		23 145	211 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 391 782	13 491 513
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	17 731
Summa materiella anläggningstillgångar		13 391 782	13 509 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 391 782	13 509 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		166 924	0
Övriga fordringar		29 269	-9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 501	18 862
Summa kortfristiga fordringar		244 694	18 853
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 521 544	2 463 755
Summa kassa och bank		2 521 544	2 463 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 766 238	2 482 608
SUMMA TILLGÅNGAR		16 158 020	15 991 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 067 227	15 067 227
Fond för yttre underhåll		1 049 367	977 097
Summa bundet eget kapital		16 116 594	16 044 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 209 760	-3 348 720
Årets resultat		23 145	211 231
Summa fritt eget kapital		-3 186 615	-3 137 489
SUMMA EGET KAPITAL		12 929 979	12 906 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 850 500	2 894 500
Summa långfristiga skulder		2 850 500	2 894 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	55 000	44 000
Leverantörsskulder		36 971	14 947
Skatteskulder		95 864	94 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 706	37 182
Summa kortfristiga skulder		377 541	190 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 158 020	15 991 852

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	448 073	488 890
Hysesintäkter		
Lokaler	221 346	215 956
Bredband	22 321	0
	243 667	215 956
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 929	1 403
Avgift andrahandsupplåtelse	1 985	0
	8 914	1 403
Totalt nettoomsättning	700 654	706 249

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	105 243	80 775
Uppvärmning	14 781	7 624
Vatten och avlopp	19 788	52 479
Sophämtning	53 997	28 188
	193 809	169 066
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	3 986	3 943
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	20 244	20 272
Övriga köpta tjänster	3 870	16 205
	24 114	36 477
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	27 350	4 170
Övriga driftkostnader		
Försäkring	38 064	37 061
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 202	47 662
	86 266	84 723
Reparationer		
Reparationer	23 848	15 772
Underhåll		
Underhåll	106 946	0
Totalt operativ drift och underhåll	466 319	314 151
Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	30 977
Extra ekonomisk förvaltning	3 868	0
	35 118	30 977
Övriga kostnader		
Bankkostnader	759	200
Övriga kostnader	9 467	0
	10 226	200
Totalt administration och förvaltning	45 344	31 177

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Utgående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 264 056	- 2 164 343
Årets avskrivningar	- 99 731	- 99 713
Utgående avskrivningar	-2 363 787	-2 264 056
Utgående redovisat värde	13 391 782	13 491 513
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 230 000	14 230 000
Taxeringsvärde mark	27 164 000	27 164 000
	41 394 000	41 394 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	71 226	71 226
Utgående anskaffningsvärden	71 226	71 226
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 53 495	- 39 250
Årets avskrivningar	- 17 731	- 14 245
Utgående avskrivningar	-71 226	-53 495
Utgående redovisat värde	0	17 731

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB	2023-04-28	1,71 %	1 408 000	1 441 000
SEB	2023-10-28	1,79 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2022-09-28	0,65 %	497 500	497 500
Summa skulder till kreditinstitut			2 905 500	2 938 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-55 000	-44 000
			2 850 500	2 894 500

Not 8. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 406 963	4 406 963
Summa:	4 406 963	4 406 963

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av hissorg, med ny panel i träfanér matchande trappräckena, nytt golv, spegel och belysning har genomförts. Källargolv har renoverats med iläggning av håll och målning.

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Karl-Oskar Tjernström

Sam Peters

Gunnar Hult

Philip Hedberg

Emil Ponnert

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Victor Kjellström