

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

Org.nr: 769604-3418

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022

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	Sam Peters (fr.o.m. 220421)
Ordförande	Karl-Oskar Tjernström (t.o.m. 220421)
Ledamot	Philip Hedberg
Ledamot	Johan Emil Ponnert
Ledamot	Gunnar Hult
Suppleant	Pauline D'Otrante

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 styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-10

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

Byte av hisskorgens inredning till trä, bättringsmålning av trapphus och källare samt byte av dräneringspump.

Vattenläcka och skador efter stopp i avlopp mellan lgh 1205 och 1103, kostnaden för renovering hamnar dock i 2023, vi valde att ej utnyttja försäkringen då kostnaden kommer att understiga självriskan på 105K.

Kraftigt ökad kostnad för fastighetsel p.g.a. omvärldshändelser, de ska dock ev. kompenseras för 2023 men då ansökan om sådan inte är möjlig innan sista maj 2023 vet vi ej hur mycket det kan handla om. Det kommer dock påverka 2022 års resultat negativt.

Medlemsinformation

Medlemar i slutet av räkenskapsåret: 25 st. Medlemslokaler: 0 st. Överlåtelser under året: 3 st

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	775	701	706	705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	23	211	89
Soliditet ¹ , %	80	80	81	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	402	439	439
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 569	2 608	2 638	2 677

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	1 049 367	-3 209 760	23 145	12 929 979
<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				23 145	-23 145	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-172 183	-172 183
Belopp vid årets utgång	11 408 633	3 658 594	1 121 637	-3 258 885	-172 183	12 757 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 258 884
Årets resultat	-172 183
Totalt	-3 431 067

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	-3 503 337
Totalt	-3 431 067

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	775 182	700 654
Övriga rörelseintäkter		660	0
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		775 842	700 654
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-756 066	-466 319
Administration och förvaltning	4	-68 426	-45 344
Avskrivningar		-99 731	-117 462
Summa Rörelsekostnader		-924 223	-629 125
RÖRELSERESULTAT		-148 381	71 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 506	4 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 308	-52 864
Summa Finansiella poster		-23 802	-48 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-172 183	23 145
RESULTAT FÖRE SKATT		-172 183	23 145
ÅRETS RESULTAT		-172 183	23 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 292 051	13 391 782
Summa materiella anläggningstillgångar		13 292 051	13 391 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 292 051	13 391 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		161 746	166 924
Övriga fordringar		48 690	29 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 656	48 501
Summa kortfristiga fordringar		258 092	244 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 405 080	2 521 544
Summa kassa och bank		2 405 080	2 521 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 663 171	2 766 238
SUMMA TILLGÅNGAR		15 955 223	16 158 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 067 227	15 067 227
Fond för yttre underhåll		1 121 637	1 049 367
Summa bundet eget kapital		16 188 864	16 116 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 258 884	-3 209 760
Årets resultat		-172 183	23 145
Summa fritt eget kapital		-3 431 067	-3 186 615
SUMMA EGET KAPITAL		12 757 797	12 929 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	497 500	2 850 500
Summa långfristiga skulder		497 500	2 850 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 364 000	55 000
Leverantörsskulder		33 771	36 971
Skatteskulder		99 294	95 864
Övriga skulder		9 006	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 855	189 706
Summa kortfristiga skulder		2 699 926	377 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 955 223	16 158 020

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	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	487 812	448 073
Hysesintäkter		
Lokaler	242 331	221 346
Bredband	38 485	22 321
	280 816	243 667
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 502	6 929
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 985
Övriga intäkter	53	0
	6 555	8 914
Totalt nettoomsättning	775 183	700 654

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	195 201	105 243
Uppvärmning	21 383	14 781
Vatten och avlopp	33 546	19 788
Sophämtning	57 385	53 997
	307 515	193 809
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	123 330	3 986
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	21 561	20 244
Övriga köpta tjänster	0	3 870
	21 561	24 114
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	53 237	27 350
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 039	38 064
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 092	48 202
	87 131	86 266
Reparationer		
Reparationer	163 292	23 848
Underhåll		
Underhåll	0	106 946
Totalt operativ drift och underhåll	756 066	466 319
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	32 036	31 250
Extra ekonomisk förvaltning	7 339	3 868
	39 374	35 118
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 719	0
Bankkostnader	2 219	759
Övriga kostnader	25 114	9 467
	29 052	10 226
Totalt administration och förvaltning	68 426	45 344

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Utgående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 363 787	- 2 264 056
Årets avskrivningar	- 99 731	- 99 731
Utgående avskrivningar	-2 463 518	-2 363 787
Utgående redovisat värde	13 292 051	13 391 782
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 969 000	14 230 000
Taxeringsvärde mark	32 206 000	27 164 000
	49 175 000	41 394 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2023-04-28	1,71 %	1 364 000	2 905 500
SEB	2023-10-28	1,79 %	1 000 000	0
SEB	2022-09-28	2,45 %	497 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			2 861 500	2 905 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 364 000	-55 000
			497 500	2 850 500

Not 7. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av hisskorg, 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 ____ / ____ 2023

Sam Peters (fr.o.m. 220421)

Karl-Oskar Tjernström (t.o.m. 220421)

Philip Hedberg

Johan Emil Ponnert

Gunnar Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Victor Kjellström