

Bostadsrättsföreningen

Trasten 10

Org.nr: 769604-3418

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, organisationsnummer 769604-3418, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 2000.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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
Ledamot	Gunnar Hult
Ledamot	Philip Hedberg
Ledamot	Pierre Mazeret

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Johannes Aasa
---------	---------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sara Skärvad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

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 Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Vi avser inte inkomma med underhållsplan för år 2024, detta sker i underhållsplan för år 2025.

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 har vi bytt värmecentral, en ganska stor investering om ca. 300K, då den gamla hade passerat förväntad livslängd med råge. Den nya är mer effektiv och minskar kostnad för uppvärmning.

Vi har även varit med i ett pilotprojekt tillsammans med Stockholm Exergi för att ytterligare optimera effektivitet på uppvärmning. I korthet kör vi fjärrvärme under sommaren då den är billig för att låta pumpar och borrhål vila. Det ger en bättre effektivitet när de körs och ökar livslängd/minskar behov av service. Avstämning av nya systemet visar på en ytterligare besparing.

Vi har även varit med i en annan pilot för optimering av användandet av värmeslingorna på taket, det gamla systemet gick bara på kalendertid, det nya tar hänsyn till väderdata och används alltså endast när det är snö/is på taket, stor besparing då systemet är på 12Kw. Kostnad för pilot var noll, de ska nu, om vi vill fortsätta, återkomma med kostnad, det blir del av besparing enligt uppgift.

Annan större investering under året var ommålning av fönster mot gård, det ska enligt besiktningsman vara väl utfört och bör hålla lång tid framöver.

Flera lägenheter har under året renoverats och därmed har vi bytt stammar i dessa.

Högre räntor och ovan investeringar ger att årets resultat blir negativt, men ska som sagt på sikt ge en besparing och minskat beroende av el och dess oförutsägbara kostnad.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	781	776	775	701
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 935	- 165	- 172	23
Soliditet ¹ , %	79	80	80	80
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	439	438	402
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 485	2 528	2 569	2 608
Skuldsättning / kvm	2 305	2 345	2 383	
Sparande / kvm	-703	-62	-60	
Räntekänslighet	6	6	6	
Energikostnad / kvm	509	193	208	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	63	63	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag kostnader för underhåll och uppvärmning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 408 633	3 658 594	1 193 907	- 3 503 337	- 164 868	12 592 929
Resultatdisposition enligt stämmen:						
Reservering fond för yttre underhåll			72 270	-72 270		0
Balanseras i ny räkning					164 868	164 868
Årets resultat				-164 868	- 934 993	- 1 099 861
Belopp vid årets utgång	11 408 633	3 658 594	1 266 177	- 3 740 475	- 934 993	11 657 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 740 475
Årets resultat	- 934 993
Totalt	- 4 675 468

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 270
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 309 657
Balanseras i ny räkning	- 4 438 081
Totalt	- 4 675 468

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	780 637	776 388
Övriga rörelseintäkter		34 844	0

Summa rörelseintäkter

815 481 776 388

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 372 687	-727 432
Administration och förvaltning	4	-214 755	-62 674
Avskrivningar		-90 692	-90 692

Summa rörelsekostnader

-1 678 134 -880 798

RÖRELSERESULTAT

-862 653 -104 410

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 221	36 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 561	-96 622

Summa finansiella poster

-72 340 -60 458

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-934 993 -164 868

RESULTAT FÖRE SKATT

-934 993 -164 868

ÅRETS RESULTAT

-934 993 -164 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 110 667	13 201 359
Summa materiella anläggningstillgångar		13 110 667	13 201 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 110 667	13 201 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		176 848	145 040
Övriga fordringar		20 984	526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 984	33 165
Summa kortfristiga fordringar		225 816	178 731
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 485 625	2 426 826
Summa kassa och bank		1 485 625	2 426 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 441	2 605 557
SUMMA TILLGÅNGAR		14 822 108	15 806 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 067 227	15 067 227
Fond för yttre underhåll		1 266 177	1 193 907
Summa bundet eget kapital		16 333 404	16 261 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 740 475	-3 503 337
Årets resultat		-934 993	-164 868
Summa fritt eget kapital		-4 675 468	-3 668 205
SUMMA EGET KAPITAL		11 657 936	12 592 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 768 500	2 816 500
Summa långfristiga skulder		2 768 500	2 816 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 821	78 736
Skatteskulder		105 442	103 444
Övriga skulder		30 262	18 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 147	196 635
Summa kortfristiga skulder		395 672	397 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 822 108	15 806 916

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-862 653	-104 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 692	90 692
Summa	-771 961	-13 718
Erhållen ränta	66 221	36 164
Erlagd ränta	-138 561	-96 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-844 301	-74 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-47 085	79 361
Minskning av rörelseskulder	-1 816	-2 302 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-893 202	-2 297 253
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-48 000	2 319 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	2 319 000
Årets kassaflöde	-941 202	21 747
Likvida medel vid årets början	2 426 827	2 405 080
Likvida medel vid årets slut	1 485 625	2 426 827

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

2023

488 808

488 808

Hyresintäkter

Lokaler

247 944

247 944

Bredband

38 664

38 664

286 608

286 608

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

4 465

1 008

Övriga intäkter

756

-36

5 221

972

Totalt nettoomsättning

780 637

776 388

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	149 826	185 025
Uppvärmning	410 064	16 633
Vatten och avlopp	50 856	30 225
Sophämtning	85 751	67 962

696 497 299 845

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	7 566	47 237
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	31 037	0

38 603 47 237

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	4 411
Fastighetsstäd	26 520	26 520
Övriga köpta tjänster	4 698	4 388

31 218 35 319

Distribuerade servicetjänster

Bredband	74 750	59 544
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	38 713	35 144
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 090	52 352

91 803 87 496

Reparationer

Reparationer	130 159	60 191
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	309 657	137 800
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 372 687 727 432

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	33 028
Extra ekonomisk förvaltning	6 006	5 479

42 256 38 507

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	2 985	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	59 351	0
Konsultarvode	6 250	0
Bankkostnader	9 343	2 992
Övriga kostnader	94 570	21 175

169 514 24 167

Totalt administration och förvaltning

214 755 62 674

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Utgående anskaffningsvärden	15 755 569	15 755 569
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 554 210	- 2 463 518
Årets avskrivningar	- 90 692	- 90 692
Utgående avskrivningar	-2 644 902	-2 554 210
Utgående redovisat värde	13 110 667	13 201 359
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 969 000	16 969 000
Taxeringsvärde mark	32 206 000	32 206 000
	49 175 000	49 175 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Solifast	2026-09-20	4,87 %	1 768 500	1 816 500
Solifast	Rörligt 3 mån	3,91 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 768 500	2 816 500

Not 7. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sam Peters
Ordförande

Gunnar Hult
Ledamot

Philip Hedberg
Ledamot

Pierre Mazeret
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Johannes Aasa
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 11:04

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 16.05.2025 14:26

DOCUMENT ID:

SJgUfJ3VZeg

ENVELOPE ID:

S1LfJnEbel-SJgUfJ3VZeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Trasten 1
0.pdf

14 pages

SHA-512:

8df418b0e52958e4c78d47b1e1972df3eef3e4f25dcafa4
e1da24e3af24372975d4748cdca171f86f6f2cef95297b5
8c15c6b5a6b55d4125d00476d9a6f4651

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GUNNAR HULT gunnar.a.hult@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:36 16.05.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/27) IP: 83.255.127.121
Sam Edwin Arvid Peters sam.peters@nopicnic.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:41 16.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/01) IP: 95.193.153.31
PIERRE MAZERET pierre@mazeret.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:51 16.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/05) IP: 83.255.124.108
PHILIP HEDBERG hedberg@advokatdubio.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 17:29 22.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 172.225.69.155
Johannes Mikael Aasa johannes.aasa@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 11:04 26.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22) IP: 83.254.104.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

för **Bostadsrättsföreningen Trasten 10**, org.nr 769604–3418

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trasten 10 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning. Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Detta innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att styrelsen har förvaltat föreningen på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, i enlighet med tillämpliga lagar, stadgar och stämmobeslut.

Granskningen har omfattat ett urval av underlagen för belopp och annan information i redovisningen. I granskningen har även ingått att pröva tillämpningen av redovisningsprinciper och styrelsens bedömningar, liksom en översiktlig bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har också granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot kan anses ha handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Uttalande

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Johannes Aasa
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 11:05

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 16.05.2025 14:28

DOCUMENT ID:

Sy-tDy2VZel

ENVELOPE ID:

SyxKvJ3Eblg-Sy-tDy2VZel

DOCUMENT NAME:Revisionsberättelse 2024 Bostadsrättsföreningen Traste
n 10.pdf

1 page

SHA-512:3c0a12d865b0a968e6e9de7fae890a936d77fadc47c08f
78c93d3bbe683892b8a41b12e7971992a8d5f89a0ecddf
b097089618a3d49594eb3396fedd788eee89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johannes Mikael Aasa	Signed	26.05.2025 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22)
johannes.aasa@gmail.com	Authenticated	16.05.2025 14:28	Low	IP: 31.208.40.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed