

Årsredovisning 2023

Brf Trasten 19

702002-3813



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trasten 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

AM
α PE

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

NA
A.D
L R

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-17.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trasten 19	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Wittgren	Ordförande avgått
Peter Leo Lindstrand	Ordförande
Astrid Dicander	Styrelseledamot
Kaj Peter Mikael Leijon	Styrelseledamot
Per Rickard Löpare	Styrelseledamot avgått
Björn von Sivers	Suppleant
Sophie Sernbrandt	Suppleant

Valberedning

Karolina Wittgren

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person styrelsen utsett för detta.

Revisorer

Maud Åhman Revisor

NA
A.D
L

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Danigo AB
Tak och stuprör	Dimson Bygg AB
Elnät	Fortum Ellevio
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hisskötsel	Otis AB
El	Stockholms Exergi
Vatten	Stockholm vatten AB
Internet	Stockholms Stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 15% från 2023-01-01.

Beslut har fattats om höjning av avgift med 10% från 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Nabo anlitas för ekonomisk förvaltning från 23-01-01.

Danigo anlitas för fastighetsskötsel från 23-01-01.

Övriga uppgifter

Löpande mindre underhåll av huset har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

MA
A.D
α

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	715	691	691	-
Resultat efter fin. poster	-149	-231	-23	-336
Soliditet (%)	30	42	50	52
Taxeringsvärde	71 483	71 483	60 596	60 596
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	263	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	317	324	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	317	311	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-56	-128	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	11	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	138	174	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	197	233	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,20	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat har påverkats av ökade kostnader till följd av bl a konjunkturförändringar samt underhåll. Föreningens styrelse ser kontinuerligt över nivån på medlemsavgifterna, innebärande bl a en höjning med 10 % för 2024, samt har inlett en omförhandling av hyresavtalen avseende de lokaler mot Odengatan som hyrs ut till externa hyresgäster.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	203	-	-	203
Upplåtelseavgifter	6 147	-	-	6 147
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 592	-231	-	-5 823
Årets resultat	-231	231	-149	-149
Eget kapital	527	0	-149	378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 823
Årets resultat	-149
Totalt	-5 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	214
Balanseras i ny räkning	-6 186
	-5 972

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

NA
A.D
X PL

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	715	661
Övriga rörelseintäkter	3	38	31
Summa rörelseintäkter		753	691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-793	-841
Övriga externa kostnader	9	-60	-50
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-26
Summa rörelsekostnader		-881	-918
RÖRELSERESULTAT		-128	-227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-28	-5
Summa finansiella poster		-21	-4
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149	-231
ÅRETS RESULTAT		-149	-231

MA
A.D
L PL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	479	485
Maskiner och inventarier	12	110	133
Summa materiella anläggningstillgångar		589	618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		589	618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40	0
Övriga fordringar	13	1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52	0
Summa kortfristiga fordringar		92	5
Kassa och bank			
Kassa och bank		560	626
Summa kassa och bank		560	626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653	631
SUMMA TILLGÅNGAR		1 242	1 249

WA
AD
X R

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 350	6 350
Summa bundet eget kapital		6 350	6 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 823	-5 592
Årets resultat		-149	-231
Summa fritt eget kapital		-5 972	-5 823
SUMMA EGET KAPITAL		378	527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	490
Övriga långfristiga skulder		0	50
Summa långfristiga skulder		0	540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		490	5
Leverantörsskulder		78	46
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		-3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	293	123
Summa kortfristiga skulder		864	181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 242	1 249

MA
A-D
L PL

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128	-227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	28	26
	-100	-200
Erhållen ränta	7	1
Erlagd ränta	-21	-5
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-114	-205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87	10
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11	-236
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5	-5
Depositioner	-50	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55	-5
ÅRETS KASSAFLÖDE	-66	-241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	626	867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	560	626

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

MA
A-D
L PL

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trasten 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,49 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	531	485
Hysesintäkter, lokaler	184	176
Summa	715	661

MD
A.D
L PL

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	8	0
Övriga intäkter	30	31
Summa	38	31

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60	0
Besiktning och service	22	0
Trädgårdsarbete	3	0
Snöskottning	6	0
Summa	90	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	79	387
Bostäder VVS	26	0
Tvättstuga	2	0
Dörrar och lås/porttele	10	0
Värme	5	0
Hissar	8	17
Gård/markytor	7	0
Summa	138	403

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	33	0
Summa	33	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45	43
Uppvärmning	301	220
Vatten	51	50
Sophämtning	15	0
Summa	412	313

mg
A D
2 PV

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32	60
Självrisker	10	0
Bredband	18	0
Fastighetsskatt	60	65
Summa	119	125

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	11
Övriga förvaltningskostnader	20	39
Ekonomisk förvaltning	37	0
Summa	60	50

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	5
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28	0
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	28	5

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	806	806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	806	806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-320	-316
Årets avskrivning	-6	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-327	-320
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	479	485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>382</i>	<i>382</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 700	20 700
Taxeringsvärde mark	50 783	50 783
Summa	71 483	71 483

mi
A.D
L PL

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221	221
Utgående anskaffningsvärde	221	221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-88	-66
Avskrivningar	-22	-22
Utgående avskrivning	-111	-88
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110	133

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	5
Summa	1	5

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0
Försäkringspremier	32	0
Bredband	9	0
Förvaltning	10	0
Summa	52	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	5,49 %	490	495
Summa			490	495
Varav kortfristig del			490	495

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 490 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

0
AGA
A-D
X FL

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	123
El	6	0
Uppvärmning	47	0
Utgiftsräntor	7	0
Vatten	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	223	0
Summa	293	123

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 100	1 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Jacob Wittgren (tidigare ordförande) samt Rikard Löpare (styrelseledamot) har sålt sina andelar i föreningen och har frånträtt styrelsen. Peter Lindstrand har tillträtt som ordförande tills vidare.

NS
A.D
L PL

Underskrifter

Stockholm, 2024-05-20

Ort och datum



Astrid Dicander
Styrelseledamot



Kaj Peter Mikael Leijon
Styrelseledamot



Peter Leo Lindstrand
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 27-5-24



Maud Åhman
Revisor



Revisionberättelse

Bostadsrättsföreningen Trasten nr 19, organisationsnummer 702002-3813

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Revisionen har omfattat att granska underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen har även prövats redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har granskning skett av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedömma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Granskning har även skett om någon styrelsemedlem handlat i i strid med lagen om ekonomiska föreningar, redovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i i Sverige.

Jag tillstyrker att balansräkning och resultaträkning fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-27



Maud Åhman

Revisor