

**Bostadsrättsföreningen Trasten 21**

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2019.

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter

Lennart Mörner, ordförande och ansvarig för information och ekonomi

Victoria Wickman, vice ordförande och ansvarig för miljö och gård

Elisabeth Antonsson, sekreterare

Philip Hagstrand ansvarig för fastighet inkl. bredband och tvättstuga

Suppleanter

Edvard Lenner

Johan Engren

Maria Rindeskär

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter två i förening (§ 25).

**Revisorer**

Externrevisor

Erland Lindholm, Erland Lindholm Revision och Redovisningskonsult AB.

Internrevisorer

Petrus Boltjes

Tommy Strandvall

Internrevisorssuppleanter

Erika Gärdeman

**Valberedning**

Lina Browall

Magnus Sandberg

Liselotte Sandberg Nielsen

**Styrelsemöten och föreningsstämmor**

Under året hölls nio protokollförda ordinarie styrelsemöten (jan, feb, mars, apr, maj, aug, sep, okt, dec). Konstituerande styrelsemöte hölls den 14 maj 2019. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Trasten 21

Adress: Odengatan 16, 11424 Stockholm

Tomtens areal: 1 758 kvm, fri och egen grund

Byggnaderna uppfördes 1897 och innehåller 36 bostadslägenheter, varav 35 är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt, samt två uthyrda lokaler. Gathuset har fem våningsplan och gårdshuset har fyra våningsplan. Vindarna i båda husen är inredda till lägenheter. Därutöver finns källare i båda byggnaderna.

Fastigheten är ansluten till stadens ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme. I inskrivningsmyndighetens anteckningar beträffande rättigheter eller belastningar finns endast noterat att redovisningen av rättigheter kan var ofullständig.

Sedan köpet av fastigheten från Svenska Bostäder 2001 finns ett arrendeavtal mellan fastighetsägaren och Stockholms Stads Parkerings AB gällande parkeringsytor. Då det inte längre finns några parkeringsplatser på gården utför Stockholms Stads Parkerings AB ingen aktiv övervakning. Fastighetsägaren kan begära övervakning om behov skulle uppstå. Avtalet löper tillsvidare utan kostnad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Förvaltning**

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2001 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

- Nya hyreskontrakt tecknades för båda lokalerna till förbättrade villkor.
- Personuppgiftsbiträdesavtal (gdpr) avtal tecknades med Hansson & Hööglund.
- Byte av bank till räntebärande sparkonto i SBAB.
- Utökad satsning på trädgårdsskötsel samt val av Smarta Val AB som leverantör.
- Beslut att reparera och måla fönstren och inte infodra dem med aluminium.
- Krav på Ebeco AB att uppfylla hela sitt garantiåtagande gällande brister i takvärmen.
- Två bostadsrätter bytt ägare

### **Framtidsbedömning**

Följande underhåll är planerade till 2025

- Reparation och målning av fönster
- Upprustning av främre gården
- Nya tvättmaskiner och nytt ytskikt i tvättstuga
- Rensning av ventilationskanaler och fläktar samt OVK
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten)
- Infodring av avloppsledningar
- Renovering av badrum i hyreslägenhet.

### **Ekonomi**

Intäkterna var cirka 607 000 kronor högre än kostnaderna (exkl. avskrivningar). Föreningen budgeterar för att ett överskott ska finansiera planerat genomsnittligt underhåll på tio års sikt. Planerat underhåll enligt underhållsplanen 2019–2028 beräknas till 480 000 kronor per år. Oplanerat underhåll uppgick till 32 000 kronor.

En orsak till resultatet är att nya lokalhyresavtal tecknades vilket gav trettio procent högre hyresintäkter. Höjningen av föreningens hyreslägenhet följde Fastighetsägarnas rekommendation och ökade marginellt (3,5 %).

De totala kostnaderna minskade med 197 000 kronor, framförallt beroende på minskat behov av reparationer och underhåll. Noterbara kostnadsökningar var en nära fördubbling av satsningen på trädgårdsskötsel samt en höjning av fastighetsskatten med tolv procent.

Medlemmarnas årsavgifter förändrades inte. Låneskulden per kvadratmeter minskade från 238 kronor till 0 kronor.

### Kassa och bank

Föreningens likvida medel ökade med 362 635 kronor. Vid årets slut fanns 1 002 130 kronor i likvida medel.

### Eget kapital

Räkenskapsårets förändring av bundet eget kapital avser den årliga avsättningen till yttre reparationsfond vilken uppgick till cirka 347 000 kronor.

### Lån

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat cirka 686 000 kr. Vid årsskiftet hade föreningen inte någon låneskuld.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr	163	164	164	170
Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr	29	29	27	27
Årsavgift/kvm kr	303	303	297	
Lån/kvm bostadsyta, kr	0	238	240	248
Resultat efter finansiella poster tkr	122	-230	-366	-2 101
Soliditet (EK/Balansomslutning)	98%	98%	98%	97%
Nettoomsättning tkr	1 739	1 550	1 520	1 510

<b>Förändringar i eget kapital</b>	Disp av föreg		Disp av	
	2018-12-31	års resultat	övriga poster	2019-12-31
Insatser	39 626 015			39 626 015
Upplåtelseavgifter	15 486 244			15 486 244
Fond, yttre underhåll	2 531 201		346 836	2 878 037
Balanserat resultat	-13 839 932	-230 031	-346 836	-14 416 799
Årets resultat	-230 031	230 031	122 155	122 155
<b>Eget kapital</b>	<b>43 573 497</b>	<b>0</b>	<b>122 155</b>	<b>43 695 652</b>

### Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om följande disposition av tillgängliga medel:

Balanserad vinst – 14 069 963

Årets resultat 122 155

Avsättning till reparationsfond, yttre – 346 836

Summa (=> balanserad vinst 2019) – 14 294 644

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 739 475	1 549 820
Övriga intäkter		93 773	133 499
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>1 833 248</b>	<b>1 683 319</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 225 994	-1 423 052
Avskrivning materiella tillgångar	Not 4	-484 740	-489 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 710 734</b>	<b>-1 912 093</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>122 514</b>	<b>-228 774</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 095	7 455
Räntekostnader		-9 454	-8 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359</b>	<b>-1 257</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>122 155</b>	<b>-230 031</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>122 155</b>	<b>-230 031</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>122 155</b>	<b>-230 031</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	42 985 010	43 469 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 985 010	43 469 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		450 000	450 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 435 010	43 919 750
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	18 715	18 738
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18 715	18 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 002 129	639 495
<i>Summa kassa och bank</i>		1 002 129	639 495
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>44 455 854</u></u>	<u><u>44 577 983</u></u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		39 626 015	39 626 015
Upplåtelseavgift		15 486 244	15 486 244
Fond för yttre underhåll		<u>2 878 037</u>	<u>2 531 201</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		57 990 296	57 643 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 416 799	-13 839 932
Årets resultat		<u>122 155</u>	<u>-230 031</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-14 294 644	-14 069 963
<b>Summa eget kapital</b>		43 695 652	43 573 497
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner		326 000	80 750
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>0</u>	<u>686 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		326 000	766 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 433	12 957
Övriga skulder		27 818	30 944
Skatteskulder		4 760	1 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	<u>365 191</u>	<u>192 187</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		434 202	237 736
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <u><u>44 455 854</u></u>	 <u><u>44 577 983</u></u>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	122 155	-230 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 740	489 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>606 895</b>	<b>259 010</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	23	-111
Förändring kortfristiga skulder	196 466	-31 375
Inbetalning av deposition	245 250	-96 875
	<b>441 739</b>	<b>-128 361</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 048 634</b>	<b>130 649</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Skulder till kreditinstitut	-686 000	-7 000
	<b>-686 000</b>	<b>-7 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>362 635</b>	<b>123 649</b>
Likvida medel vid årets början	639 495	515 846
Likvida medel vid årets slut	<b>1 002 129</b>	<b>639 495</b>
	<b>362 635</b>	<b>123 649</b>

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd, för byggnad 0,5 %, övrigt se not 5.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hyror, bostäder	72 680	70 160
Årsavgifter	854 760	854 760
Hyror, lokaler	754 831	580 512
Fastighetskatt utdebiterad	52 749	44 388
Bredband utdebiterat	4 455	0
	<u>1 739 475</u>	<u>1 549 820</u>

<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Bostäder, bostadsrätter	0	-31 622
Lokaler	-3 589	0
Gemensamma utrymmen	-18 575	-162 939
Övrigt yttre	-10 067	-61 876
	<u>-32 231</u>	<u>-256 437</u>



<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	-50 206	-49 285
Uppvärmning	-469 839	-472 593
Vatten och avlopp	-84 857	-82 964
Förbrukningsmaterial	-5 765	-1 834
Städning	-53 232	-47 808
Renhållning	-62 561	-60 145
Snöröjning	-50 482	-33 196
Hissar	-1 751	-1 688
Takvärme	-8 580	-8 580
Råttfångare	-17 908	-16 875
Trädgårdsskötsel	-23 402	-12 522
Fastighetsförsäkring	-23 204	-23 415
Kabel-TV, bredband	-60 448	-61 523
Övriga fastighetskostnad	-1 558	-27 765
	<u>-913 793</u>	<u>-900 193</u>

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsarvode	-89 904	-87 032
Styrelsearvode	-46 500	-45 500
Sociala avgifter	-11 466	-12 737
Revisionsarvoden	-10 787	-11 750
Bankavgifter	-4 790	-4 828
Föreningsavgifter	-5 059	-4 996
Övriga förvaltningskostnader	-5 772	-5 336
	<u>-174 278</u>	<u>-172 179</u>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	<u>-105 692</u>	<u>-94 243</u>
	-105 692	-94 243

<b>Summa fastighetskostnad</b>	-1 225 994	-1 423 052
--------------------------------	------------	------------

<b>Not 4 Byggnad och mark</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 327 123	31 327 123
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	31 327 123	31 327 123
<b>Avskrivning</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-5 470 863	-4 981 822
Årets avskrivning	-484 740	-489 041
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-5 955 603	-5 470 863
<b>Mark</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	17 613 490	17 613 490
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	17 613 490	17 613 490
<b>Bokfört värde</b>	42 985 010	43 469 750
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 025 000	30 041 000
Taxeringsvärde mark	78 587 000	52 570 000
	115 612 000	82 611 000
<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
Mark 0 %	0	0
Balkong 0,5 %	747	747
Trapphusförbättring 10 %	238 808	238 808
Torkskåp 10 % (färdigavskrivet 2018)	0	4 301
Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
Fasad 5 %	100 856	100 856
	484 740	489 041

**Bostadsrättsföreningen Trasten 21**  
**Org nr 716422-0761**

11 (12)

<b>Not 5</b>	<b>Upplupna intäkter och förutbet kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Länsförsäkringar	5 773	5 882
	Ownit Bredband	12 942	12 856
		<u>18 715</u>	<u>18 738</u>

<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stadshypotek 972659	0	686 000
	Slutamorterat	0	686 000
		<u>0</u>	<u>686 000</u>

<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förutbetalda avgifter	213 026	47 178
	Fortum, fjärrvärme	62 601	65 215
	Stockholm vatten och avfall	18 926	9 794
	Styrelsearvode och sociala avgifter	59 138	58 500
	Beräknad revisionskostnad	11 500	11 500
		<u>365 191</u>	<u>192 187</u>

**Bostadsrättsföreningen Trasten 21**  
**Org nr 716422-0761**

12 (12)

**Övriga noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Stockholm / 2020

Lennart Mörner  
Ordförande

Victoria Wickman

Philip Hagstrand

Elisabeth Antonsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den / 2020

Erland Lindholm  
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB