

Årsredovisning 2021

BRF TRASTEN NR 12

702002-3805



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRASTEN NR 12

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

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



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.

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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1926-05-22.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Trasten 12 på adressen Valhallavägen 50 i Stockholm. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 511 kvm och 2 lokaler om 227 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Kurt Gustafsson | Ordförande |
| Cecilia Rumenius | Styrelseledamot |
| Christoffer Robsahm | Styrelseledamot / Kassör |
| Greeg Nordqvist | Styrelseledamot |
| Philip Hallsmar | Styrelseledamot |
| Hossein Delavaran | Suppleant |

VALBEREDNING

Inger Good och Karin Isaksson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Inger Good Revisor

Karin Isaksson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|-----------|--|
| 2020 | Stambyte i källare och ny dagvattenbrunn på gården. |
| 2020 | Renovering av källare. Målning, nya förråd och ny rördragning i tak. Renovering utrymmet för undercentral, tvättstuga, föreningslokal, ny belysning m.m. |
| 2020 | Spolning V/A-stammar. |
| 2020 | Ljudisolering av restauranglokalens innertak p.g.a. myndighetsbeslut. |
| 2020 | Fönsterrenovering plan 5. Delvis nya fönster. |
| 2018 | Ny ytterdörr till restauranglokalen. |
| 2018 | Brandöversyn. |
| 2015 | Fasad mot gatan renoverad. |
| 2015 | Fönster vindsvåningar delvis utbytta. |
| 2014 | Fasad mot gården renoverad. |
| 2007 | Fönster mot gatan målade. |
| 2005 | Fönster mot gården målade. |
| 2005 | Balkongdörrar målade. |
| 1989-1990 | V/A-stammar. Byte av samtliga. |
| 1989-1990 | El-stigare. Byte av samtliga. |
| 1989-1990 | Balkonger monterade. |
| 1988 | Hissar installerade. |

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Ny IM-kanal från restauranglokalens kök p.g.a. myndighetsbeslut.
- 2022 Fönsterrenovering
- 2022 Målning av entrédörrar.
- 2027 Målning av tak.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo (tidigare Bonea Förvaltning) |
| Teknisk förvaltning | ADB Fastighetservice AB |
| Fastighetsskötsel | Kåhre Service |

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen är registrerad för mervärdeskatt. Registreringen avser frivillig skattskyldighet för restauranglokalen.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2046.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Nytt lån om 900 tkr togs upp under 2021 för att delvis finansiera investeringen av ny IM-kanal för restauranglokalen. Del av investeringen bekostas av hyresgästen genom ett tillägg till hyran. Under 2022 kommer ytterligare lån tas upp för att finansiera kommande fönsterrenovering.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalet med den tekniska förvaltaren ADB Fastighetservice har sagts upp och löper ut 220531. Bonea Förvaltning har slagits ihop med Nabo som nu är den ekonomiska förvaltaren.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har en upphandling avseende fönsterrenovering genomförts. Arbetet utförs under maj-juli 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 602 278 | 1 387 057 | 1 376 829 | 1 330 000 |
| Resultat efter fin. poster | -49 242 | -489 633 | -175 346 | -130 960 |
| Soliditet, % | 64 | 66 | 79 | 79 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 481 200 | - | - | 481 200 |
| Upplåtelseavgifter | 9 116 800 | - | - | 9 116 800 |
| Fond, yttre underhåll | 1 825 687 | - | - | 1 825 687 |
| Balanserat resultat | -351 919 | -489 633 | - | -841 552 |
| Årets resultat | -489 633 | 489 633 | -49 242 | -49 242 |
| Eget kapital | 10 582 135 | 0 | -49 242 | 10 532 893 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -841 552 |
| Årets resultat | -49 242 |
| Totalt | -890 794 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 286 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -113 164 |
| Balanseras i ny räkning | -1 063 630 |
| | -890 794 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 602 278 | 1 366 026 |
| Rörelseintäkter | | 20 456 | 21 032 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 622 734 | 1 387 057 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 211 119 | -1 357 049 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -72 080 | -149 152 |
| Personalkostnader | 8 | -62 556 | -63 778 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -255 762 | -255 762 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 601 517 | -1 825 740 |
| RÖRELSERESULTAT | | 21 217 | -438 683 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -70 459 | -50 950 |
| Summa finansiella poster | | -70 459 | -50 950 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -49 242 | -489 633 |
| ÅRETS RESULTAT | | -49 242 | -489 633 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 15 472 386 | 15 728 148 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 15 472 386 | 15 728 148 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 15 472 386 | 15 728 148 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 85 729 | 11 727 |
| Övriga fordringar | | 131 178 | 168 759 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 81 100 | 72 814 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 298 008 | 253 300 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 812 919 | 138 063 |
| Summa kassa och bank | | 812 919 | 138 063 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 110 927 | 391 363 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 16 583 313 | 16 119 511 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 598 000 | 9 598 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 825 687 | 1 825 687 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 423 687 | 11 423 687 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -841 552 | -351 919 |
| Årets resultat | | -49 242 | -489 633 |
| Summa fritt eget kapital | | -890 794 | -841 552 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 532 893 | 10 582 135 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 900 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 900 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 4 600 000 | 4 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 130 893 | 531 613 |
| Skatteskulder | | 1 507 | 12 915 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 106 335 | 26 190 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 311 685 | 366 659 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 150 420 | 5 537 376 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 16 583 313 | 16 119 511 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trasten nr 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

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:

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 623 321 | 588 006 |
| Intäktssreduktion | 0 | -47 906 |
| Årsavgifter, bostäder | 852 890 | 780 073 |
| Övriga intäkter | 146 523 | 66 884 |
| Summa | 1 622 734 | 1 387 057 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 12 054 | 2 400 |
| Fastighetsskötsel | 92 120 | 186 930 |
| Fastskötsel/städ tjänster | 59 935 | 63 875 |
| Snöskottning | 32 035 | 12 865 |
| Städning | 30 440 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 21 920 | 32 418 |
| Övrigt | 2 500 | 0 |
| Summa | 251 004 | 298 487 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Balkonger | 0 | 2 313 |
| Bostäder | 0 | 77 075 |
| Bostäder VVS | 0 | 78 895 |
| Dörrar och lås/porttele | 7 323 | 3 416 |
| El | 0 | 5 754 |
| Fasader | 8 625 | 0 |
| Fönster | 3 605 | 10 470 |
| Gård/markytor | 1 650 | 297 |
| Hissar | 21 079 | 28 425 |
| Kabel-tv/bredband | 0 | 15 470 |
| Lokaler | -8 163 | 10 464 |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 2 306 | 0 |
| Reparationer | 5 527 | 7 138 |
| Tak | 18 473 | 3 158 |
| Trapphus/port/entr | 8 146 | 0 |
| Tvättstuga | 15 066 | 10 276 |
| VA | 75 883 | 31 500 |
| Ventilation | 46 134 | 22 431 |
| Värme | 990 | 3 894 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 51 123 |
| Summa | 206 645 | 362 099 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 42 157 | 30 901 |
| Sophämtning | 49 140 | 50 353 |
| Uppvärmning | 407 400 | 352 292 |
| Vatten | 54 729 | 65 644 |
| Summa | 553 426 | 499 190 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 327 | 52 399 |
| Fastighetsskatt | 97 812 | 96 972 |
| Kabel-TV | 47 906 | 47 902 |
| Summa | 200 046 | 197 273 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 756 |
| Juridiska kostnader | 0 | 36 119 |
| Kameral förvaltning | 48 044 | 47 922 |
| Programvaror | 3 932 | 2 947 |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 104 | 60 408 |
| Summa | 72 080 | 149 152 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Löner, tjänstemän | 0 | 2 000 |
| Sociala avgifter | 14 956 | 12 478 |
| Styrelsearvoden | 47 600 | 47 300 |
| Övriga arvoden | 0 | 2 000 |
| Summa | 62 556 | 63 778 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 18 088 414 | 14 780 213 |
| Årets inköp | 0 | 3 308 201 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 18 088 414 | 18 088 414 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 360 266 | -2 104 504 |
| Årets avskrivning | -255 762 | -255 762 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 616 028 | -2 360 266 |
| Utgående restvärde enligt plan | 15 472 386 | 15 728 148 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 560 000 | 31 560 000 |
| Taxeringsvärde mark | 69 136 000 | 69 136 000 |
| Summa | 100 696 000 | 100 696 000 |
| NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 49 944 | 49 944 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 49 944 | 49 944 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -49 944 | -49 944 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -49 944 | -49 944 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |

| NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|
| SEB | 2022-09-28 | 1,01 % | 2 300 000 |
| SEB | 2022-09-28 | 1,01 % | 2 300 000 |
| SEB | 2023-01-28 | 1,09 % | 900 000 |
| Summa | | | 5 500 000 |
| Varav kortfristig del | | | 4 600 000 |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 500 000 | 4 600 000 |
| Summa | 5 500 000 | 4 600 000 |

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Kurt Gustafsson
Ordförande

Cecilia Rumenius
Styrelseledamot

Christoffer Robsahm
Styrelseledamot / Kassör

Greeg Nordqvist
Styrelseledamot

Philip Hallsmar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Inger Good
Revisor

Karin Isaksson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2022 17:55

SENT BY OWNER:

Kristina Åkesson · 12.05.2022 10:16

DOCUMENT ID:

HylN_GHcl9

ENVELOPE ID:

S1VdGB51c-HylN_GHcl9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Trasten nr 12.pdf

16 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. KURT GABRIEL GUSTAFSSON kurt.g.gustafsson@wordwild.se | Signed Authenticated | 12.05.2022 14:57 12.05.2022 14:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 10/10/1948) IP: 85.230.100.142 |
| 2. GREGG JONAS NORDQVIST gregg.nordqvist@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2022 17:44 12.05.2022 17:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 14/09/1955) IP: 95.202.201.26 |
| 3. Hans Christoffer Robsahm christoffer.robsahm@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2022 17:57 12.05.2022 17:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 18/07/1972) IP: 94.234.73.169 |
| 4. CECILIA BENGTTSSON RUMENIUS ceciliarumenius@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2022 18:36 12.05.2022 18:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 13/11/1988) IP: 80.216.26.175 |
| 5. PHILIP HALLSMAR p.hallsmar@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2022 18:53 12.05.2022 18:52 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 23/12/1988) IP: 85.230.183.192 |
| 6. Inger Margareta Good Zemmouri gunnegrarde52@gmail.com | Signed Authenticated | 12.05.2022 19:31 12.05.2022 19:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 29/01/1952) IP: 185.88.54.142 |
| 7. KARIN ISAKSSON karin.isaksson1@outlook.com | Signed Authenticated | 13.05.2022 17:55 12.05.2022 17:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 16/12/1953) IP: 80.216.74.30 |

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