

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 4

769600-2448

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4-5
- Kassaflödesanalys	6
- Bokslutskommentarer med noter	7-11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRASTEN 3 OCH 4

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 3 och 4, Birger Jarlsgatan 94-96 och Surbrunnsgatan 17, Stockholm redovisar här verksamheten för januari - december 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Det finns 34 lägenheter, varav 33 är upplåtna som bostadsrätter och en som hyresrätt. Föreningen äger marken. Föreningen har fem lokaler som hyrs ut till kommersiella verksamheter. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för äkta privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har sedan stämman i maj 2024 bestått av Åsa Rödén som ordförande, Jesper bergström kassör, Mats Eklund utomhusansvarig, Karin Eliasson inomhusansvarig och Gustaf Törngren sekreterare (invald 2023 på två år). Suppleanter har varit Jonas Uddman och Fredrik Dahlgren.

REVISOR

Tony Salonen, Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten samt de konstituerande styrelsemöte i samband med ordinarie årsstämma.

FÖRVALTNING

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar i föreningen var vid utgången av 2024 54. Under 2024 skedde två överlåtelser. Tre medlemmar lämnade och fyra tillkom.

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma hölls utomhus den 28 maj 2024. En extra föreningsstämma hölls den första februari för beslut om ansökan om servitut för renovering och underhåll av fasad.

INFORMATION OM VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 35% från den första januari 2024. Under året ansökte föreningen om servitut för renovering och underhåll av fasad mot grannfastigheten Trasten 2 och servitutet fastställdes av Mark- och miljööverdomstolen. Föreningen har avtalat med kommunen om portlås för Nyckelfri hemtjänst. Hos bostadshyresgäst har renovering av köket genomförts. Föreningen genomför systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsinspektion av ett brandskyddsbolag.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	3 163	2 681	2 201	2 159
Resultat efter finansiella poster tkr	309	-4 792	-3 778	-737
Skulder till kreditinstitut	22 600	22 600	22 600	22 600
Reparation och underhåll tkr	246	5 024	3 554	266
Driftskostnader tkr	-1 320	-1 320	1 380	1 316
Soliditet	56%	56%	59%	57%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	522	386	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta kr	6 191	6 191	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	7 227	7 227	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	165	57	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	14	19	-	-
Energikostnad / kvm totalyta kr	238	221	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	52%	45%	-	-

Bostadsrättsyta = 3 127 kvm

Lokalyta = 523 kvm

Totalyta = 3 650 kvm

Förändringar i eget kapital	2023-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	44 732 874			44 732 874
Upplåtelseavgifter	17 975 898			17 975 898
Fond, yttre underhåll	787 097			787 097
Balanserat resultat	-29 134 578	-4 792 459		-33 927 037
Årets resultat	-4 792 459	4 792 459	309 492	309 492
Eget kapital	29 568 832	0	309 492	29 878 324

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-33 927 037
Årets resultat	309 492
Totalt	-33 617 545

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	468 459
till balanserade medel överförs	-34 086 004
	-33 617 545

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	3 163 486	2 680 772
Övrig intäkt		<u>1 620</u>	<u>22 689</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		3 165 106	2 703 461
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 178 928	-6 876 750
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-292 198</u>	<u>-292 198</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 471 126</u>	<u>-7 168 948</u>
<i>Rörelseresultat</i>		693 979	-4 465 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 928	70 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-400 415</u>	<u>-397 703</u>
Summa finansiella poster		<u>-384 487</u>	<u>-326 972</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		309 492	-4 792 459
<i>Resultat före skatt</i>		309 492	-4 792 459
ÅRETS RESULTAT		309 492	-4 792 459

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	51 447 884	51 672 635
Inventarier och installationer	Not 5	<u>298 556</u>	<u>366 003</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 746 440	52 038 638
Summa anläggningstillgångar		51 746 440	52 038 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 407	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>127 827</u>	<u>120 128</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		130 234	120 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	1 299 332	924 970
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 429 566	1 045 236
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>53 176 006</u></u>	<u><u>53 083 874</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 708 772	62 708 772
Fond för yttre underhåll		<u>787 097</u>	<u>787 097</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 495 869	63 495 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 927 037	-29 134 578
Årets resultat		<u>309 492</u>	<u>-4 792 459</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-33 617 545	-33 927 037
Summa eget kapital		29 878 324	29 568 832
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	17 600 000
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	22 600 000	5 000 000
Leverantörsskuld		25 084	124 940
Skatteskulder		12 047	17 457
Övriga skulder	Not 9	205 573	218 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>454 978</u>	<u>554 089</u>
Summa kortfristiga skulder		23 297 682	5 915 042
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 176 006</u>	<u>53 083 874</u>

Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	693 979	-4 465 487
Erhållen ränta	15 928	70 731
Erlagd ränta	-400 415	-397 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	292 198	292 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 690	-4 500 261
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fodringar	-9 968	-2 891
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-217 360	75 197
	-227 328	72 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 362	-4 427 955
Investeringsverksamheten		
Investering i inventarier	0	-105 870
	0	-105 870
Årets kassaflöde	374 362	-4 533 825
Likvida medel vid årets början	924 970	5 458 795
Likvida medel vid årets slut	1 299 332	924 970
	374 362	-4 533 825

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

<u>Materiella anläggningstillgångar:</u>	<u>Årlig avskrivning</u>
Byggnad	0,5 %
Förråd i källare	0,5 %
Höjning av hiss	2,5 %
Råttstopp	5 %
Maskiner i tvättstugan	5 %
Inventarier 20 år	5 %
Automatisk dörröppnare	10 %
Belysning i förråden	10 %
Passersystem	10 %

Ny princip från i år är att avsättning till reparationsfond bokförs först när stämman godkänt styrelsens förslag på disponering på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Därför bokförs ingen avsättning alls till reparationsfonden under detta räkenskapsår.

	2024	2023
Not 2 Nettoomsättning		
Hyror, bostäder	188 309	173 092
Årsavgifter	1 630 735	1 207 926
Bredband	2 256	2 256
Hyror, lokaler	1 216 580	1 171 892
Utdeb. fastighetsskatt	125 606	125 606
	3 163 486	2 680 772

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	Reparationer och underhåll		
	Bostäder, hyresrätt	-78 582	-2 171
	Bostäder, bostadsrätt	-1 394	-19 277
	Lokaler	0	-19 392
	Gemensamma utrymmen	-45 764	-99 305
	Reparation av vattenskada	-17 854	-42 531
	Hiss	-71 359	-98 922
	Fasad	0	-4 709 056
	Brandskyddsåtgärder	-12 837	-12 837
	Yttre, förutom arbete med fönster, fasad och port	-18 586	-20 996
		<u>-246 376</u>	<u>-5 024 487</u>
	Driftskostnader		
	El	-103 057	-126 306
	Uppvärmning	-656 295	-594 303
	Sotning	-25 665	0
	Vatten	-107 706	-86 167
	Förbrukningsmaterial	-2 792	-2 495
	Städning	-75 110	-72 053
	Renhållning	-121 755	-107 935
	Snöröjning	-7 901	-8 387
	Hissar	-32 708	-63 485
	Ventilation	0	-11 796
	Trädgårdsskötsel	-4 584	-5 164
	Fastighetsförsäkring	-99 548	-91 027
	Kabel TV och bredband	-119 301	-114 665
	Övriga fastighetskostnader	-23 152	-36 513
		<u>-1 379 574</u>	<u>-1 320 296</u>
	Förvaltningskostnader		
	Förvaltningsarvode	-125 200	-120 944
	Revisionsarvode	-26 682	-26 124
	Bankavgifter	-4 676	-5 725
	Advokatkostnader	-106 680	-94 906
	Styrelsearvode	-57 300	-52 500
	Sociala avgifter	-18 000	-16 495
	Föreningsavgift	-7 250	-7 305
	Övriga förvaltningskostnader	-7 870	-10 001
		<u>-353 658</u>	<u>-334 000</u>
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-199 320	-197 967
	Summa fastighetskostnader	-2 178 928	-6 876 750

Not 4	Byggnad och mark	2024	2023
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	34 532 642	34 532 642
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	34 532 642	34 532 642
	Avskrivning		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-4 228 170	-4 003 419
	Årets avskrivning	-224 751	-224 751
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-4 452 921	-4 228 170
	Mark		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	21 368 163	21 368 163
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	21 368 163	21 368 163
	Bokfört värde	51 447 884	51 672 635

	Taxeringsvärde	2024	2023
	Taxeringsvärde byggnad	49 880 000	49 880 000
	Taxeringsvärde mark	106 273 000	106 273 000
		156 153 000	156 153 000

Not 5	Inventarier och installationer	2024	2023
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	1 260 192	1 154 322
	Inköp under året (passersystem)	0	105 870
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 260 192	1 260 192
	Avskrivning		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-894 189	-826 742
	Årets avskrivning	-67 447	-67 447
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-961 636	-894 189
	Bokfört värde	298 556	366 003

Not 6	Upplupna intäkter och förutbet kostnader	2024	2023
	Trygg Hansa försäkring	97 900	90 650
	Tele 2	29 927	29 478
		<u>127 827</u>	<u>120 128</u>

Not 7	Kassa & Bank	2024	2023
	Plusgiro	955 824	171 511
	Bank	343 508	753 459
		<u>1 299 332</u>	<u>924 970</u>

	Räntesats per 31/12-24		Villkorsändr-	
Not 8		2024	dag	2023
	Stadshypotek 631998	0,99% 17 600 000	30/1-25	17 600 000
	Stadshypotek 631997	3,90% 5 000 000	rörligt	5 000 000
		<u>22 600 000</u>		<u>22 600 000</u>
	Kortfristig skuld, förfaller inom ett år:	22 600 000		5 000 000
	Långfristig skuld:	0		<u>17 600 000</u>

Eftersom slutförfallodag inträffar var tredje månad för ena lånet klassificeras det som kortfristig enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen tar kontinuerligt upp lånet på nytt när det förfaller.

Båda lånen är amorteringsfria.

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2024	2023
	Depositioner	164 643	164 643
	För mycket betalt från lokalhyresgäst	0	15 144
	Momsskuld	40 930	38 769
		<u>205 573</u>	<u>218 556</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2024	2023
	Exergi, fjärrvärme	89 143	93 935
	Ellevio, el	7 136	7 636
	Fortum, el	3 830	4 991
	Stockholm vatten och avfall	26 286	20 824
	Styrelsearvode och sociala avgifter	75 300	68 995
	SHB, ränta	64 790	76 615
	Entema, arbete i tvättstuga	0	37 462
	H&H div arbete	7 599	9 109
	Revision, beräknad	10 000	10 000
	Förutbetalda avgifter	170 894	224 522
		<u>454 978</u>	<u>554 089</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000

Stockholm den / 2025

Åsa Rödén
Ordförande

Jesper Bergström

Mats Eklund

Karin Eliasson

Gustaf Törngren

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Tony Salonen
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 21:34

SENT BY OWNER:

Tony Salonen • 13.05.2025 13:17

DOCUMENT ID:

r1xD49ox-lg

ENVELOPE ID:

S1zIE5sxbxx-r1xD49ox-lg

DOCUMENT NAME:

ÅR-24 Brf Trasten 3&4.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Birgitta Eliasson karin.b.eliasson@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:40 13.05.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/18) IP: 109.210.3.132
Lars Jesper Bergström jebe0674@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:46 13.05.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/14) IP: 194.68.56.33
Gustaf Törngren gustaf.torngren@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 13:54 14.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/18) IP: 80.216.99.112
ÅSA KRISTINA RÖDÉN asa.roden@crescator.se	Signed Authenticated	14.05.2025 17:06 14.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/24) IP: 83.254.105.126
Mats Ingemar Eklund mats.eklund@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2025 19:30 14.05.2025 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/03) IP: 83.255.125.75
TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	14.05.2025 21:34 14.05.2025 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 78.73.230.212

* 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