

**Bostadsrättsföreningen Trasten 21**

Styrelsen för Brf Trasten 21 (716422-0761), Stockholm, redovisar nedan verksamheten för januari till och med december 2024.

**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter

Jacob Haas, ordförande, ansvarig dagordning, budget, post, byggnad  
Petrus Boltjes, sekreterare, budget, ansvarig för IT/bredband/tele/TV  
Fredrik Haugen, Sophantering/återvinning,  
Joachim Kerpner, information, hemsida, trädgård

Suppleanter

Lina Browall  
Sten Broman

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

**Revisorer**

Externrevisor

Erland Lindholm, Erland Lindholm Revision och Redovisningskonsult AB.

**Valberedning**

Jesper Otterbäck

**Styrelsemöten och föreningsstämmor**

Under året hölls tolv protokollförda ordinarie styrelsemöten (jan, feb, mars, apr, maj, juni, juli, aug, sep, okt, nov och dec). Konstituerande styrelsemöte hölls den 22 maj 2024. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024. Extra stämma hölls den 30 oktober 2024.

JK

23

Fastighetsbeteckning: Stockholm Trasten 21  
Adress: Odengatan 16, 11424 Stockholm  
Bostadsrätter 35 (2 825 kvm)  
Hyreslägenheter 1 (54 kvm)  
Lokaler 2 (300 kvm)  
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 Brandkontoret.

### **Förvaltning**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Vårstäddning 28 april
- Förberedande arbete för stamreovering – både i styrelsen och av externa parter. Upphandling av entreprenör för reoveringen inleddes.
- Läckande takterrass – rivning, uttorkning mm har genomförts, återställning/lagning/reovering har utförts under 2024. Har varit väldigt kostsamt för föreningen.
- Höststäddag 13 oktober.
- Föreningens enda kvarvarande hyresrätt övergick i föreningens ägo 1 december.

### **Framtidsbedömning:**

Följande underhåll är planerat fram till 2028:

- Montering av arbetsplattformar på skorstenar för ökad säkerhet.
- Byte av stamventiler (värme) samt byte av stamventiler (kallvatten) görs i samband med stamreoveringen.
- Stamreovering planeras göras under 2025. Finansieras huvudsakligen med lån samt med vinst från försäljningen av hyresrätten som övergår till bostadsrätt.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar. Under året har 8 lägenheter överlåtits. 12 medlemmar har lämnat och 14 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 58 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>3 (12) 2021</b>
<b>Resultat efter finansiella poster tkr</b>	-2 240	-547	-96	-837
<b>Soliditet (EK / Balansomslutning)</b>	88%	94%	94%	96%
<b>Nettoomsättning tkr</b>	2 212	2 003	1 874	1 833
<b>Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr</b>	366	333	303	303
<b>Skuldsättning / kvm totalyta kr</b>	1 100	393	503	267
<b>Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr</b>	1 239	442	566	301
<b>Sparande / kvm totalyta kr</b>	-583	-83	-	-
<b>Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)</b>	338%	133%	187%	99%
<b>Värmekostnad/kvm bostadsyta, kr</b>	218	195	172	179
<b>Vattenkostnad/kvm bostadsyta, kr</b>	54	43	35	32
<b>Energikostnad / kvm totalyta kr</b>	276	242	-	-
<b>Årsavgift / total rörelseintäkt</b>	47%	47%	46%	47%

Bostadsrätter 35 (2 825 kvm)

Hyreslägenheter 1 (54 kvm)

Lokaler 2 (300 kvm)

Totalt: 3 179 kvm

<b>Förändringar i eget kapital</b>	Disp av föreg		Disp av	2024-12-31
	2023-12-31	års resultat		
Insatser	39 626 015			39 626 015
Upplåtelseavgifter	15 486 244			15 486 244
Fond, yttre underhåll	2 464 683			2 464 683
Balanserat resultat	-16 733 367	-546 545		-17 279 912
Årets resultat	-546 545	546 545	-2 240 425	-2 240 425
<b>Eget kapital</b>	<b>40 297 030</b>	<b>0</b>	<b>-2 240 425</b>	<b>38 056 605</b>

### Resultatdisposition:

#### Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-17 279 912
Årets resultat	-2 240 425
	<u>-19 520 337</u>

#### Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfond avsätts	415 536
Till balanserade medel överförs	-19 935 873
	<u>-19 520 337</u>

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

*JA*

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 211 837	2 003 470
Övriga intäkter		1 937	12 549
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>2 213 774</b>	<b>2 016 019</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 122 224	-2 291 759
Avskrivning materiella tillgångar	Not 4	-251 140	-251 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 373 364</b>	<b>-2 542 899</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>-2 159 590</b>	<b>-526 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26 685	25 394
Räntekostnader		-107 520	-45 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 835</b>	<b>-19 665</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-2 240 425</b>	<b>-546 545</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>-2 240 425</b>	<b>-546 545</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 240 425</b>	<b>-546 545</b>

JA

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	<u>41 359 518</u>	<u>41 610 658</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 359 518	41 610 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Reverslån		<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		450 000	450 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		41 809 518	42 060 658
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 681	12 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	<u>37 336</u>	<u>35 094</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 017	47 099
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 198 618</u>	<u>626 412</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 198 618	626 412
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>43 060 153</b></u>	<u><b>42 734 169</b></u>

517

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</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		2 464 683	2 464 683
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 576 942</u>	<u>57 576 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 279 912	-16 733 367
Årets resultat		-2 240 425	-546 545
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-19 520 337</u>	<u>-17 279 912</u>
<b>Summa eget kapital</b>		38 056 605	40 297 030
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner		333 000	333 000
Skulder till kreditinstitut	Not 6	3 500 000	1 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 833 000</u>	<u>1 583 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		790 880	87 868
Övriga skulder		5 393	27 486
Skatteskulder		16 926	35 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	357 349	703 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 170 548</u>	<u>854 139</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>43 060 153</u></u>	<u><u>42 734 169</u></u>

JH

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-2 240 425	-546 545
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	251 140	251 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 989 285</b>	<b>-295 405</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-4 918	-15 397
Förändring kortfristiga skulder	316 409	407 549
	<b>311 491</b>	<b>392 152</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 677 794</b>	<b>96 747</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 250 000	-350 000
	<b>2 250 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>572 206</b>	<b>-253 253</b>
Likvida medel vid årets början	626 412	879 665
Likvida medel vid årets slut	1 198 618	626 412
	<b>572 206</b>	<b>-253 253</b>

**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, för byggnad 0,5 %, övrigt se not 4.  
Avskrivningar sker linjärt.

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.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyror, bostäder	76 293	79 453
Årsavgifter	1 034 292	940 257
Hyror, lokaler	1 014 252	896 760
Fastighetsskatt utdebiterad	75 120	75 120
Kabel-TV, utdebiterat	5 940	5 940
Bredband utdebiterat	5 940	5 940
	<u>2 211 837</u>	<u>2 003 470</u>

I medlemsavgiften ingår värme, vatten, internet och TV-anlutning.

<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Bostäder, bostadsrätt	-13 143	0
Fuktskada	-2 178 852	-384 342
Reparationer, gemensamma utrymmen	-3 134	-43 059
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	-72 465	0
Stambyte	-65 829	-30 850
Reparationer, yttre	-25 782	-37 483
Planerat underhåll, yttre	-7 201	-110 125
	<u>-2 366 406</u>	<u>-605 859</u>

<b>Driftkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
El	-107 738	-85 713
Uppvärmning	-615 312	-562 690
Sotening	-13 012	0
Vatten och avlopp	-153 049	-122 445
Förbrukningsmaterial	-2 065	-4 537
Städning	-51 144	-61 232
Renhållning	-89 333	-78 938
Snöröjning	-79 049	-156 880
Hissar	-11 253	-15 707
Ventilation	-44 296	-45 555
Råttfångare	-22 998	-21 443
Trädgårdsskötsel	-35 142	-66 346
Fastighetsförsäkring	-63 423	-57 758
Kabel-TV, bredband	-65 334	-63 754
Övriga fastighetskostnad	-16 010	-8 228
	<u>-1 369 158</u>	<u>-1 351 226</u>

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsarvode	-104 892	-101 188
Styrelsearvode	-57 300	-52 500
Sociala avgifter	-18 004	-16 495
Revisionsarvoden	-11 846	-11 007
Advokatkostnader	-26 778	-1 676
Bankavgifter	-4 902	-5 486
Föreningsavgifter	-11 094	-5 679
Övriga förvaltningskostnader	-18 044	-8 319
	<u>-252 860</u>	<u>-202 350</u>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	<u>-133 800</u>	<u>-132 324</u>
	-133 800	-132 324

<b>Summa fastighetskostnad</b>	-4 122 224	-2 291 759
--------------------------------	------------	------------

JH

Not 4	Byggnad och mark	2024	2023
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	<u>31 431 273</u>	<u>31 431 273</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	31 431 273	31 431 273
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-7 434 105	-7 182 965
	Årets avskrivning	<u>-251 140</u>	<u>-251 140</u>
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-7 685 245	-7 434 105
	<b>Mark</b>		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	<u>17 613 490</u>	<u>17 613 490</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	17 613 490	17 613 490
	<b>Bokfört värde</b>	41 359 518	41 610 658
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 833 000	44 833 000
	Taxeringsvärde mark	<u>93 679 000</u>	<u>93 679 000</u>
		138 512 000	138 512 000
	<b>Avskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Byggnad 0,5 %	131 717	131 717
	Mark 0 %	0	0
	Balkong 0,5 %	747	747
	Tvättmaskin 5%	5 208	5 208
	Värmeanläggning 5 %	12 612	12 612
	Fasad 5 %	<u>100 856</u>	<u>100 856</u>
		251 140	251 140

<b>Not 5</b>	<b>Upplupna intäkter och förutbet kostnader</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>
	Brandkontoret försäkring	16 226		14 745
	Anticimex	7 851		7 294
	Ownit Bredband	13 259		13 055
		<u>37 336</u>		<u>35 094</u>

<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>slutbet-</b>	
		<b>2024</b>	<b>dag</b>	<b>2023</b>
	SEB 44887827	3,60% 500 000	28/10-25	500 000
	SEB 46396022	2,10% 750 000	28/1-25	750 000
	SEB 48324525	3,34% 750 000	28/3-25	0
	SEB 48509576	3,24% 1 500 000	28/5-25	0
		<u>3 500 000</u>		<u>1 250 000</u>

<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>
	Förutbetalda avgifter	83 524		120 659
	Exergi, fjärrvärme	84 217		89 416
	Fortum, el	0		4 469
	Ellevio, el	0		4 050
	Snöröjning	0		42 825
	Artega, reparation av fuktskada	39 173		327 788
	Stockholms sotningsdistrikt	13 012		0
	Hansson och Hööglund diverse utfört arbete	16 868		6 917
	Stockholm vatten och avfall	33 751		26 818
	Styrelsearvode och sociala avgifter	75 304		68 995
	Beräknad revisionskostnad	11 500		11 500
		<u>357 349</u>		<u>703 437</u>

Bostadsrättsföreningen Trasten 21  
Org nr 716422-0761

12 (12)

Övriga noter

	2024	2023
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Stockholm 16 / 4 2025



Jacob Haas  
Ordförande



Joachim Kerpner



Fredrik Haugen



Petrus Boltjes

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 26 / 4 2025



Erland Lindholm  
Erland Lindholms Revision och Redovisningskonsult AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Trasten 21**

Org nr 716422-0761

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Trasten 21 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma att de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-04-26



Erland Lindholm  
Revisor

Erland Lindholms Revision och  
Redovisningskonsult AB