

Årsredovisning för  
**Brf Trasten 13**  
702002-8259

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

*Förvaltare*  
*Dana Ančić*  
*PN*  
*SBT*  
*[Signature]*

# REDOVISNING 2021

## Bostadsrättsföreningen Trasten 13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för nyttjande utan tidsbegränsning. Ref. föreningens stadgar, paragraf 1.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet, belägen Valhallavägen 52, har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Byggnadsår	Kommun
Trasten 13	1971	1970	Stockholm

Fastigheten är ett flerbostadshus med 7 våningar, källarvåning, garage och innergård. Byggnadens totalyta är 2335 kvadratmeter, varav 1848 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, fördelat på 31 enheter, och 487 kvadratmeter lokalyta. Fastighetens varmgarage har 23 bilplatser och cykeluppställning. Garageplatser uthyrs separat.

1 rum pentry	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	> 4 rok
6	12	1	7	4	1

Servitut för leverans av vatten finns med fastigheten Trasten 16. Servitut angående garageutfart mot Odengatan finns med fastigheten Trasten 15.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt: Lägenhetsfördelningen  
Till varje lägenhet hör ett vindsförråd

Föreningens två lokaler har varit uthyrda under hela året:  
Unika Sverige AB: 377 kvadratmeter

DA  
B  
SST  
CC

Golfhäftet 110 kvadratmeter

Advokaterna Bigosinski & Bigosinska AB: 110 kvadratmeter från 2021-12-01

Tvättstuga finns på våning 6.

Föreningen har gemensamma rekreationsutrymmen i form av en mindre takterrass och innergård med trädgård och trädgårdsmöbler  
Uppgifter om byggnadens tekniska status har dokumenterats och byggs på varje år.

Under verksamhetsåret har löpande drifts- och underhållsarbeten, samt reparationer utförts i fastigheten, hissen och på innergården skötsel av träd och planteringar vilket utförs av Trädgårdstjänst

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) fortsatt arbeten med att komma tillrätta med vårt ventilationssystem rörspolning har p.g.a. Coronan skjutits till våren 2022

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme, leverantör är Stockholm Exergi

Föreningen deltar i kollektiv el-upphandling genom Kundkraft.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar, som täcker skador till ett värde av 150 000:-/ lägenhet samt en olycksfallsförsäkring standard

Servicekontraktet för hissen finns med KONE och föreskrivna tekniska kontroller utförs två gånger om året.

Garageplatser finns i fastigheten med 23 platser vilka hyrs ut både internt och externt

Garageportens servicekontrakt med KONE ligger hos Brf Trasten 15.

Servicekontrakt för tvättstugan finns med Fastighetsägarna Stockholm och service utförs en gång om året.

Kollektiv anslutning till bredband, IP-telefoni och TV basutbud är kontrakterat med Telenor. Kostnaden för basutbudet är inkluderad i årsavgiften. Tillval i TV-utbudet betalas enskilt av medlem.

Veckostädning sköts av Ren Standard. Under vinterhalvåret abonnerar fastigheten tvättbara entrémattor genom städföretaget. Storstädning utförs en gång om året av samma företag.

Garagestädning har utförts en gång under 2021, tillsammans med Brf Trasten 15.

DA  
SBT  
OK

En underhållsplan finns med planeringshorisonten på 35 år.

Avtal tecknat i november med Brandsäkra gällande systematiskt brandskyddsarbete

### **Förvaltning av fastigheten**

Styrelsen har under året hållit 5 ordinarie styrelsemöten. Vidare har styrelsen hållit löpande kontakter. Arbetsutskott finns för garage, lokaler, innergård, tvättstuga och drift o underhåll samt hyresgäster

Brf Trasten 13 har avtal med Fastighetsägarna Stockholm om ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avisering av månadsavgifter och hyror sköts av Fastighetsägarna, tillsammans med medlemsregister och pantförskrivning.

Föreningen är moms-registrerad, dels för uthyrning av garageplatser till icke medlemmar i föreningen, dels för den kommersiellt uthyrda lokaler.

### **Medlemmar**

Föreningen har 31 medlemmar, bostadsrättsinnehavare. Under året har 2st överlåtelse av bostadsrätt ägt rum.

Styrelsen kommunicerar genom e-post ([trastensstyrelse@gmail.com](mailto:trastensstyrelse@gmail.com)) med medlemmar och garagehyresgäster om för fastigheten viktiga händelser och arbeten.

Brf Trasten 13 har en hemsida med information som dels är allmän information, dokument och blanketter, dels mer detaljerad information, som endast är tillgänglig för medlemmar. Adressen är [www.trasten13.bostadsratterna.se](http://www.trasten13.bostadsratterna.se).

Avtal om ombyggnad i lägenhet ingås mellan medlem och Brf Trasten 13, företrädd av styrelsen. Anmälan görs på särskild avtalsblankett, tillgänglig på hemsidan, och ska i bilaga beskriva planerade åtgärder och andra nödvändiga handlingar. Det är medlems ansvar att följa anvisningar i ombyggnadsavtalet, samt myndighetsföreskrifter och med anslag i fastigheten informera andra medlemmar om ombyggnad, vattenavstängning och störande arbeten i god tid.

### **Styrelsen**

Styrelsen, vald vid årsstämman i juni 2021, har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jelena Kitanovic	Ledamot
Borzoo Tavakoli	Ledamot
Sebastian Szabolcs	Ledamot
Stefan Blomquist	Ordförande
Dana Andric	Ledamot
Cecilia Andersson	Suppleant

DA  
JS  
SBI  
JK

### Valberedning

I valberedningen ingår 2021 Antal Szabolcs o Ulrika Svenningson

### Revisorer

Vid årsmötet 2021 återvaldes följande revisorer; Mikael Ringaby auktoriserad revisor och Aase Smedler revisorssuppleant och föreningens revisor.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret <sup>2021</sup>2020 hölls den <sup>10</sup>11 juni 2020 på fastighetens gård p.g.a. rådande pandemi. SBT

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	337	337	337	337	337	337
Lån/kvm bostadsrättsyta	2165	2165	2165	2165	2165	2165	2706
Elkostnad/kvm allmän yta	34	39	42	43	33	31	30
Värmekostnad/kvm totalyta	141	134	144	145	148	152	151
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	14	14	13	13	10

Förenings lån har olika bindningstid: 3 miljoner på 8 år med ränta 2,23% och 1 miljon på 90 dagar.

Brf Trasten 13 har ett transaktionskonto för löpande betalningar hos Handelsbanken, knutet till den ekonomiske förvaltaren Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har likvida medel i Swedbank samt i SBAB placerat på räntebärande konton.

Arvode till styrelsen under 2021 har utgått med 55 000 Skr samt sociala avgifter.

DA  
13  
SBT  
ST

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 458 521	1 661 133	1 170 321	-692 941	305 915	7 902 949
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			91 200	-91 200		
Balanseras i ny räkning				305 915	-305 915	
Årets resultat					300 191	300 191
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 458 521</b>	<b>1 661 133</b>	<b>1 261 521</b>	<b>-478 226</b>	<b>300 191</b>	<b>8 203 140</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-478 226
Årets resultat	300 191
Totalt	<b>-178 035</b>
Avsättning till yttre fond	91 200
Uttag ur yttre fond	-269 235
Balanseras i ny räkning	<b>-178 035</b>
Summa	<b>-178 035</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

DA  
FB  
SBI  
Se  
L

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 970 591	1 961 727
Övriga rörelseintäkter	3	1 430	15 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 972 021</b>	<b>1 976 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 344 230	-1 357 073
Övriga externa kostnader	5	-34 212	-22 513
Personalkostnader och arvoden	6	-62 859	-58 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 006	-164 362
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 605 307</b>	<b>-1 602 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>366 714</b>	<b>374 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 280	5 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 159	4 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 962	-78 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 523</b>	<b>-68 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 191</b>	<b>305 915</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 191</b>	<b>305 915</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>300 191</b>	<b>305 915</b>

DA  
13  
SB  
Lca

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	9 324 548	9 476 347
Inventarier, maskiner och installationer	8	41 968	27 454
Summa materiella anläggningstillgångar		9 366 516	9 503 801
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 366 516	9 503 801
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 765	-
Övriga fordringar		57 399	71 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 739	63 561
Summa kortfristiga fordringar		148 903	135 405
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		3 228 153	2 824 588
Summa kassa och bank		3 228 153	2 824 588
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 377 056	2 959 993
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 743 572	12 463 794

DA  
B  
801 Se  
JK



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 458 521	5 458 521
Fond för yttre underhåll		1 261 521	1 170 321
Kapitaltillskott		1 661 133	1 661 133
Summa bundet eget kapital		8 381 175	8 289 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-478 226	-692 941
Årets resultat		300 191	305 915
Summa fritt eget kapital		-178 035	-387 026
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 203 140</b>	<b>7 902 949</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		88 325	76 604
Summa avsättningar		88 325	76 604
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		122 568	153 338
Skatteskulder		4 808	3 878
Övriga skulder		24 515	89 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 216	237 814
Summa kortfristiga skulder		1 452 107	1 484 241
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 743 572</b>	<b>12 463 794</b>

DA  
B  
801  
JK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	2021	2020
Byggnad	100 år	100 år
Ombyggnad	20-100 år	20-100 år
Inventarier	5 år	5 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

DA  
J3  
sbt  
SK

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	622 053	622 053
Hyror	1 282 102	1 278 242
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 371	-
Övriga hyresintäkter	59 065	61 432
	<u>1 970 591</u>	<u>1 961 727</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	1 430	15 000
Summa	<u>1 430</u>	<u>15 000</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	74 837	79 114
Städning	33 676	37 420
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 427	14 141
Trädgårdsskötsel	18 680	17 689
Reparationer	56 191	133 385
El	78 645	90 220
Uppvärmning	328 676	313 281
Vatten	36 824	34 398
Sophämtning	218 070	182 235
Försäkringspremie	110 201	98 911
Självrisk	-	45 000
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 299
Fastighetsskatt lokaler	62 000	62 000
Övriga fastighetskostnader	3 915	640
Kabel-tv/Bredband/IT	95 290	95 290
Förvaltningsarvode ekonomi	97 532	93 742
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 512	261
Panter och överlåtelser	6 189	1 464
Övriga externa tjänster	13 115	13 583
	<u>1 308 009</u>	<u>1 357 073</u>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	36 221	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 344 230</u>	<u>1 357 073</u>

DA  
13  
SBI  
E2  
JK

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	360	825
Revisionarvode	33 852	21 688
<b>Summa</b>	<b>34 212</b>	<b>22 513</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	55 000	54 352
Sociala kostnader	7 859	3 978
	<b>62 859</b>	<b>58 330</b>

Föreningen har ingen anställd personal

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	5 500 000	5 500 000
-Ombyggnad	5 126 751	5 126 751
-Lägenhet	450 000	450 000
-Mark		
	<b>11 076 751</b>	<b>11 076 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 600 404	-1 448 605
-Årets avskrivning enligt plan	-151 799	-151 799
	<b>-1 752 203</b>	<b>-1 600 404</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 324 548</b>	<b>9 476 347</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 400 000	30 400 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	<b>80 400 000</b>	<b>80 400 000</b>
Bostäder	74 200 000	74 200 000
Lokaler	6 200 000	6 200 000
	<b>80 400 000</b>	<b>80 400 000</b>

DA  
IS  
SBI  
JL

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	221 229	186 912
-Nyanskaffningar	26 721	34 317
	<u>247 950</u>	<u>221 229</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 775	-181 212
-Årets avskrivning enligt plan	-12 207	-12 563
	<u>-205 982</u>	<u>-193 775</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 968</b>	<b>27 454</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 103	2 708
Sparkonto	65 360	66 110
Sparkonto	1 791 935	1 487 034
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 368 755	1 268 736
<b>Summa</b>	<b>3 228 153</b>	<b>2 824 588</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank		0,99%	1 000 000		1 000 000
Swedbank	2023-09-25	2,23%	3 000 000		3 000 000
			<u>4 000 000</u>		<u>4 000 000</u>
Varav kortfristig del			-1 000 000		-1 000 000
			<u>3 000 000</u>		<u>3 000 000</u>

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

DA  
B  
SBI  
J  
S

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

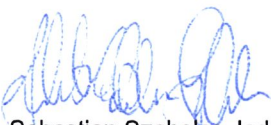
RA  
13  
SBI Ca

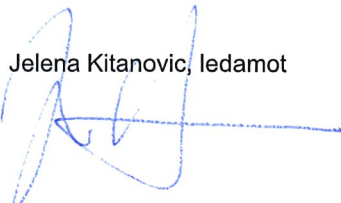
18


## Underskrifter

Stockholm 2022-05-01

  
Stefan Blomquist, ordförande

  
Sebastian Szabolcs, ledamot

  
Jelena Kitanovic, ledamot

Borzoo Tavakoli, kassör 

Dana Andric, ledamot 

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Mikael Ringaby  
Auktoriserad revisor

Aase Smedler  
Revisorssuppleant

PA  
JS  
Sbi  
ca  
MC