

Brf Trasten 13


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Trasten 13

702002-8259

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Brf Trasten 13
702002-8259

Styrelsen för Brf Trasten 13 (702002-8259) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Trasten 13 i Stockholms kommun, omfattande adressen Valhallavägen 52. Trasten 13 byggdes år 1970.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	1 971
2	Lokaler, hyresrätt	487
23	Antal garageplatser	

Enbart p-platser i garage. Totalt 23 parkeringsplatser i garaget, inklusive mopedparkeringsplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-27. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stefan Blomquist	Ordförande
Cecilia Andersson	Ledamot
Nils Carlsson	Ledamot
Natasha Samuelsson Toloue	Suppleant
Borzoo Tavakoli	Ekonomi
Dana Andric	vice ordförande

Borzoo Tavakoli har avböjt omval och önskar avgå från styrelsen vid årsmötet.

Brf Trasten 13
702002-8259

Föreningens firma tecknas av Stefan Blomquist, Dana Andric och Borzoo Tavakoli.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas alltid av två st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Aase Smedler och Mikael Ringaby.

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Svenningsson och Alexander Popovic.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Vattenskada 6:e våningen (separat från tidigare nämnd), pågående
2024-2025	Radonmätning
2024-2025	Gröna påsar för matavfall har startats
2024	Byte av dagvattenbrunn på gården
2024	1st tillbyggd balkong 3:e våningen
2023-2024	Vattenskada i uthyrd lokal, avslutad
2023-2024	Vattenskada 6:e våningen, avslutad

Större framtida planerade och pågående underhåll

År	Åtgärd
2025	Drift och underhåll för ca 200tkr
2025	Byte av garagebelysning till LED
2025	Åtgärda problem i garagetaket som läcker via gården.
2025	Genomgång av samtliga fönster

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Brf Trasten 13
702002-8259

Trädgårdsskötsel	Stockholm Trädgårdstjänst
Trappstädning	Ren Standard
Hiss	Kone
Brandsäkerhet	Brandsäkra
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophantering	Stockholm Vatten o Avlopp
El	Motala energi /Ellevio
Bredband	Telenor
Passersystemet och tvättstugebokning	DinBox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har huset haft en vattenläcka på plan 6 och ett läckande avlopp på källarplan -1.

Föreningen har under året infört sortering av matavfall, som ordnas genom införandet av de gröna påsarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 286	2 114	1 992	1 971
Resultat efter fin. poster (tkr)	78	64	-187	300
Soliditet (%)	76,8	74,4	68,6	64,4
Årsavgifter kr/kvm	337	337		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	749	857		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	947	1082		
Räntekänslighet (%)	3	3		
Energikostnad kr/kvm	263	245		
Sparande per kvm	154	112		
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	17	28		

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	1 451 721	-555 343	64 058	8 080 090
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			99 000	-99 000		
Balanseras i ny räkning				64 058	-64 058	
Årets resultat					78 477	78 477
Belopp vid årets utgång	5 458 521	1 661 133	1 550 721	-590 285	78 477	8 158 567

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-590 285
Årets resultat	78 477
Totalt	-511 808
Avsättning till yttre fond	279 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-790 808
Summa	-511 808

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 285 953	2 113 830
Övriga rörelseintäkter	3	1 351 914	87 066
Summa rörelseintäkter		3 637 867	2 200 896
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 235 707	-1 837 574
Övriga externa kostnader	5	-39 934	-40 137
Personalkostnader och arvoden	6	-59 843	-67 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 015	-164 006
Summa rörelsekostnader		-3 508 499	-2 109 217
Rörelseresultat		129 368	91 679
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 112	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 800	40 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 803	-73 191
Summa finansiella poster		-50 891	-27 621
Resultat efter finansiella poster		78 477	64 058
Övriga bokslutsdispositioner		-	-
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		78 477	64 058
Årets resultat		78 477	64 058

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 860 143	9 020 950
Inventarier, maskiner och installationer	8	5 346	17 554
Summa materiella anläggningstillgångar		8 865 489	9 038 504
 Summa anläggningstillgångar		 8 865 489	 9 038 504
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 688
Övriga fordringar		5 749	61 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 364	80 847
Summa kortfristiga fordringar		93 113	149 537
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 665 803	1 665 190
Summa kassa och bank		1 665 803	1 665 190
 Summa omsättningstillgångar		 1 758 916	 1 814 727
 SUMMA TILLGÅNGAR		 10 624 405	 10 853 231

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 458 521	5 458 521
Fond för yttre underhåll		1 550 721	1 451 721
Kapitaltillskott		1 661 133	1 661 133
Summa bundet eget kapital		8 670 375	8 571 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-590 285	-555 343
Årets resultat		78 477	64 058
Summa fritt eget kapital		-511 808	-491 285
Summa eget kapital		8 158 567	8 080 090
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		114 787	101 196
Summa avsättningar		114 787	101 196
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	250 000	500 000
Leverantörsskulder		93 214	279 831
Skatteskulder		9 000	30 725
Övriga skulder		72 927	83 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 910	278 049
Summa kortfristiga skulder		851 051	1 171 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 624 405	10 853 231

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 368	91 679
Avskrivningar	173 015	164 006
Erlagd ränta och ränteintäkter	-50 891	-27 621
	<u>251 492</u>	<u>228 064</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 492	228 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	7 688	-7 688
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	48 736	2 206
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-186 617	169 921
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	115 723	-72 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 022	319 557
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Fond för balkonger	13 591	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 591	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	613	-680 443
Likvida medel vid årets början	1 665 190	2 345 633
Likvida medel vid årets slut	1 665 803	1 665 190

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) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	622 052	622 053
Hyror	1 590 828	1 421 676
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	2 803
Övriga hyresintäkter	71 640	67 298
	2 285 953	2 113 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	26 362
Försäkringsersättning	1 340 968	12 000
Övrigt	10 946	48 704
Summa	1 351 914	87 066

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	88 216	82 582
Städning	30 213	45 813
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 953	122 544
Trädgårdsskötsel	19 337	24 676
Reparationer	1 609 209	162 545
El	108 699	133 821
Uppvärmning	379 827	353 153
Vatten	126 339	86 330
Sophämtning	159 256	270 867
Försäkringspremie	137 316	110 435
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259
Fastighetsskatt lokaler	70 000	70 000
Övriga fastighetskostnader	19 933	32 628
Kabel-tv/Bredband/IT	104 322	94 931
Förvaltningsarvode ekonomi	110 454	105 401
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 417	1 374
Panter och överlåtelser	3 564	2 275
Juridiska åtgärder	5 851	10 587
Övriga externa tjänster	62 330	17 680
	3 121 766	1 776 901
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	103 014	-
VA/Sanitet	5 413	-
Värme	-	60 673
El	5 514	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 235 707	1 837 574

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	-	300
Besiktnings- och utredningskostnader	-	4 383
Revisionarvode	39 934	35 454
Summa	39 934	40 137

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	50 300	57 500
Sociala kostnader	9 543	10 000
	59 843	67 500

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 500 000	5 500 000
-Ombyggnad	5 576 751	5 576 751
-Mark		
	11 076 751	11 076 751
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 055 801	-1 904 002
-Årets avskrivning enligt plan	-160 807	-151 799
	-2 216 608	-2 055 801
Redovisat värde vid årets slut	8 860 143	9 020 950

Taxeringsvärde

Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	60 000 000	60 000 000
	93 000 000	93 000 000
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	7 000 000	7 000 000
	33 000 000	33 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 950	247 950
	247 950	247 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-230 396	-218 189
-Årets avskrivning enligt plan	-12 208	-12 207
	-242 604	-230 396
Redovisat värde vid årets slut	5 346	17 554

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	1 148	4 361
Sparkonto	61 425	61 020
Sparkonto	778 983	708 913
Avräkningskonto Fastighetsägarna	824 247	890 896
Summa	1 665 803	1 665 190

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank	2028-09-25	4,36%	1 500 000		1 500 000
Swedbank	2025-03-28	4,68%	250 000	-250 000	500 000
			1 750 000	-250 000	2 000 000
Varav kortfristig del			-250 000		-500 000
			1 500 000		1 500 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000
Summa ställda säkerheter	5 600 000	5 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025

Stefan Blomqvist
Ordförande

Borzoo Tavakoli
Ledamot

Dana Andric
Ledamot

Cecilia Andersson
Ledamot

Nils Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025.

Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor

Aase Smedler
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.