

Årsredovisning för
Brf Trasten 13
702002-8259

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Trasten 13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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.

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

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

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd

Föreningens två lokaler har varit uthyrda under hela året:

Unika Sverige AB: 377 kvadratmeter

Advokaterna Bigosinski & Bigosinska under hela året: 110 kvadratmeter

JS
sbt
A DA
8

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.

Under verksamhetsåret har löpande drifts- och underhållsarbeten, samt reparationer utförts i fastigheten,

Innergårdens skötsel av träd och planteringar utförs av Trädgårdstjänst

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och godkänts. Arbetet kommer att fortsätta under 2023

Stampsplining av våra avlopp har utförts, vissa delar är filmade med gott resultat

Taket på fastigheten kontrollerats och målats om

Brandskyddet i fastigheten har setts över vilket medfört montage av brandsläckare på varje plan.

Elektronisk anslagstavla har installerats i entrén

Nya möbler till terrassen har införskaffats

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme, leverantör är Stockholm Exergi

Föreningen deltar i kollektiv el-upphandling genom Motala Energi

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.

DA
SBI
EJK

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 2022, tillsammans med Brf Trasten 15.

Förvaltning av fastigheten

Styrelsen har under året hållit 7 ordinarie styrelsemöten. Vidare har styrelsen hållit löpande kontakt. Arbetsutskott finns för garage, lokaler, innergård, terrass, tvättstuga och drift o underhåll

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 anslagstavla i entrén, alt e-post (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.

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 2022, har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jelena Kitanovic
Borzoo Tavakoli

Ledamot
Ledamot

Brf Trasten 13
Sbt
8 DA

Sebastian Szabolcs	Ledamot
Stefan Blomquist	Ordförande
Dana Andric	Ledamot
Cecilia Andersson	Suppleant

Valberedning

I valberedningen ingår Antal Szabolcs o Ulrika Svenningson

Revisorer

Vid årsmötet 2022 återvaldes följande revisorer; Mikael Ringaby auktoriserad revisor och Aase Smedler revisorssuppleant och föreningens revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2021 hölls den 24 Maj 2022 på Elite Hotel Arcadia

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	337	337	337	337	337	337
Lån/kvm bostadsrättsyta	1623	2165	2165	2165	2165	2165	2165
Elkostnad/kvm allmän yta	57	34	39	42	43	33	31
Värmekostnad/kvm totalyta	135	141	134	144	145	148	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	15	14	14	13	13

Årsavgiften har inte förändrats under de senaste 10 åren

Föreningens rörliga lån på 1 miljon amorterades under året. Idag har förening 3 miljoner kronor i Swedbank med bindningstid på 8 år med ränta 2,23%. Lånets bindningstid går ut 23 november 2023.

Brf Trasten 13 har ett transaktionskonto för löpande betalningar hos Handelsbanken, knutet till den ekonomiske förvaltaren Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har 1 miljon likvida medel placerat på räntebärande konton i SBAB.

Arvode till styrelsen under 2022 har utgått med 55 000: - samt sociala avgifter.


 SBT



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	1 261 521	-478 226	300 191	8 203 140
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			91 200	-91 200		
Balanseras i ny räkning				300 191	-300 191	
Årets resultat					-187 108	-187 108
Belopp vid årets utgång	<u>5 458 521</u>	<u>1 661 133</u>	<u>1 352 721</u>	<u>-269 235</u>	<u>-187 108</u>	<u>8 016 032</u>

Resultatdisposition






	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-269 235
Årets resultat	<u>-187 108</u>
Totalt	-456 343
Avsättning till yttre fond	99 000
Uttag ur yttre fond	<u>-555 343</u>
Balanseras i ny räkning	-456 343
Summa	<u>-456 343</u>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SBT", "DA", and other illegible marks.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 991 861	1 970 591
Övriga rörelseintäkter	3	710	1 430
Summa rörelseintäkter		1 992 571	1 972 021
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 855 179	-1 344 230
Övriga externa kostnader	5	-32 496	-34 212
Personalkostnader och arvoden	6	-64 374	-62 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 006	-164 006
Summa rörelsekostnader		-2 116 055	-1 605 307
Rörelseresultat		-123 484	366 714
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 520	5 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 830	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 974	-76 962
Summa finansiella poster		-63 624	-66 523
Resultat efter finansiella poster		-187 108	300 191
Resultat före skatt		-187 108	300 191
Årets resultat		-187 108	300 191

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 172 749	9 324 548
Inventarier, maskiner och installationer	8	29 761	41 968
Summa materiella anläggningstillgångar		9 202 510	9 366 516
Summa anläggningstillgångar		9 202 510	9 366 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	24 765
Övriga fordringar		61 794	57 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 260	66 739
Summa kortfristiga fordringar		144 054	148 903
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 345 633	3 228 153
Summa kassa och bank		2 345 633	3 228 153
Summa omsättningstillgångar		2 489 687	3 377 056
SUMMA TILLGÅNGAR		11 692 197	12 743 572

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 458 521	5 458 521
Fond för yttre underhåll		1 352 721	1 261 521
Kapitaltillskott		1 661 133	1 661 133
Summa bundet eget kapital		8 472 375	8 381 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-269 235	-478 226
Årets resultat		-187 108	300 191
Summa fritt eget kapital		-456 343	-178 035
Summa eget kapital		8 016 032	8 203 140
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		100 266	88 325
Summa avsättningar		100 266	88 325
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	3 000 000
Summa långfristiga skulder		-	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	3 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		109 910	122 568
Skatteskulder		14 668	4 808
Övriga skulder		75 166	24 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 155	300 216
Summa kortfristiga skulder		3 575 899	1 452 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 692 197	12 743 572

FS DA
SBI
gre 1

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>	<i>2022</i>	<i>2021</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.

B
SM
D

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	622 053	622 053
Hyror	1 306 907	1 282 102
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 174	7 371
Övriga hyresintäkter	60 727	59 065
	<u>1 991 861</u>	<u>1 970 591</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	710	1 430
Summa	<u>710</u>	<u>1 430</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	78 779	74 837
Städning	38 018	33 676
Tillsyn, besiktning, kontroller	109 610	26 427
Trädgårdsskötsel	26 862	18 680
Reparationer	97 977	56 191
El	133 598	78 645
Uppvärmning	316 186	328 676
Vatten	40 011	36 824
Sophämtning	248 497	218 070
Försäkringspremie	115 150	110 201
Fastighetsavgift bostäder	47 089	45 229
Fastighetsskatt lokaler	70 000	62 000
Övriga fastighetskostnader	18 892	3 915
Kabel-tv/Bredband/IT	95 779	95 290
Förvaltningsarvode ekonomi	99 923	97 532
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	790	2 512
Panter och överlåtelser	5 995	6 189
Övriga externa tjänster	14 362	13 115
	<u>1 557 518</u>	<u>1 308 009</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	39 004	-
Ventilation	60 506	-
Byggnad	36 838	36 221
Tak	161 313	-
	<u>1 855 179</u>	<u>1 344 230</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		
	<u>1 855 179</u>	<u>1 344 230</u>


 SÖ



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	520	360
Revisionarvode	<u>31 976</u>	<u>33 852</u>
Summa	32 496	34 212

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala kostnader	<u>9 374</u>	<u>7 859</u>
	64 374	62 859

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 500 000	5 500 000
-Ombyggnad	5 126 751	5 126 751
-Lägenhet	450 000	450 000
-Mark		
	<u>11 076 751</u>	<u>11 076 751</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 752 203	-1 600 404
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-151 799</u>	<u>-151 799</u>
	-1 904 002	-1 752 203
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 172 749</u>	<u>9 324 548</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 000 000	30 400 000
Mark	<u>60 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
	93 000 000	80 400 000
Bostäder	86 000 000	74 200 000
Lokaler	<u>7 000 000</u>	<u>6 200 000</u>
	93 000 000	80 400 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 950	221 229
-Nyanskaffningar	-	26 721
	<u>247 950</u>	<u>247 950</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 982	-193 775
-Årets avskrivning enligt plan	-12 207	-12 207
	<u>-218 189</u>	<u>-205 982</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 761</u>	<u>41 968</u>

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	4 598	2 103
Sparkonto	60 673	65 360
Sparkonto	1 002 237	1 791 935
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 278 125</u>	<u>1 368 755</u>
Summa	<u>2 345 633</u>	<u>3 228 153</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank			-	-1 000 000	1 000 000
Swedbank	2023-09-25	2,23%	<u>3 000 000</u>		<u>3 000 000</u>
			3 000 000	-1 000 000	4 000 000
Varav kortfristig del			<u>-3 000 000</u>		<u>-1 000 000</u>
			-		3 000 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

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

JS
Sbi
DA
K

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

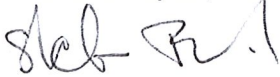
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

BA
SBI
S
RR

Underskrifter

Stockholm 2023-05-04

Stefan Blomquist, ordförande



Borzoo Tavakoli, kassör



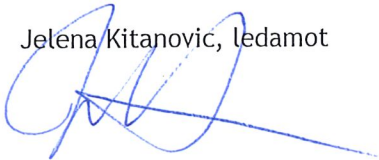
Sebastian Szabolcs, ledamot



Dana Andric, ledamot



Jelena Kitanovic, ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor

Aase Smedler
Revisorssuppleant

