

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trasten 14

Org.nr 716416-7491

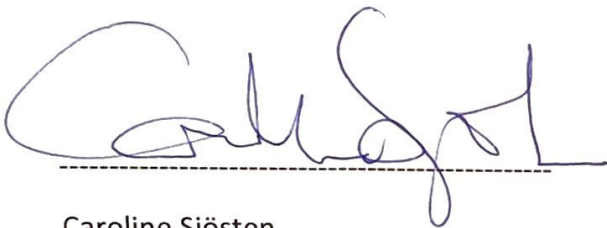
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trasten 14 för år 2022-01-01 till 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalande nedan.

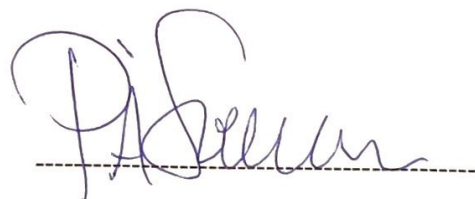
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar medlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2023



Caroline Sjösten

Revisor



Per-Åke Svensson

Revisor

Årsredovisning 2022

BRF TRASTEN 14

716416-7491



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRASTEN 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1980-01-21.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trasten 14 på adresserna Valhallavägen 56 och Odengatan 2 i Stockholm. Föreningen har 29 lägenheter om totalt 3537 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige/Söderberg & Partners.. Försäkringen omfattar också en ansvarsförsäkring samt en tilläggsförsäkring för bostadsrätter

Styrelsens sammansättning

Rana Ersgård	Ordförande
Karin Angvald-Wallach	Kassör
Jan-Olof Drangert	Ledamot
Isabelle Erixon	Ledamot
Thomas Gynning	Ledamot
Petter Samuelsson	Ledamot
Malin Wersäll	Suppleant

Valberedning

Lisbeth Blomhammar, Susanne Almqvist och Per Winblad.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per-Åke Svensson	Revisor
Caroline Sjösten	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12

Extrainkallad föreningsstämma hölls 2022-11-21

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3 överlåtelse ägde rum under året
- Renovering av soprum
- Påbörjat vinds-och renoveringsprojekt i enlighet med föreningens planer

Utförda historiska underhåll

Stamspolning	2015
Byte av fjärrvärmecentral, Portrenovering, Entrémattor, Radonsanering, OVK	2016
Hissarna	2020
Stamspolning, Byte av vattenpump	2021
Renovering av soprum, ombyggnad i källaren	2022

Planerade underhåll

2023:

- Renovering av tak, fasad, fönster samt balkonger
- Eventuell inredning av vinden

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Sophämtning/grovsopor	Liselotte Löf
Städning	Specialistportalen
Snöskottning	Norrmalms Plåtslageri AB
Hisservice	St Eriks Hiss AB
El	Fortum

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten & Avfall
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 107 284	2 107 284	2 105 220	2 105 168
Resultat efter fin. poster	-190 461	-144 288	-656 609	-557 005
Soliditet, %	61	62	62	63
Yttre fond	1 589 762	1 440 637	1 179 637	1 545 489
Taxeringsvärde	175 000 000	142 000 000	142 000 000	142 000 000
Bostadsyta, kvm	3 445	3 445	3 445	2 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	571	727
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 670	1 687	1 705	2 193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,21	1,15	1,20
Belåningsgrad, %	38,98	38,73	38,49	38,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	7 811 070	-	-	7 811 070
Upplåtelseavgifter	4 767 193	-	-	4 767 193
Fond, yttre underhåll	1 440 637	-	149 125	1 589 762
Balanserat resultat	-3 592 235	-144 288	-149 125	-3 885 648
Årets resultat	-144 288	144 288	-190 461	-190 461
Eget kapital	10 282 377	0	-190 461	10 091 916

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 885 648
Årets resultat	-190 461
Totalt	-4 076 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	261 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-208 125
Balanseras i ny räkning	-4 128 984
	-4 076 109

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 107 284	2 107 284
Rörelseintäkter		27 600	-1
Summa rörelseintäkter		2 134 884	2 107 283
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 942 770	-1 875 892
Övriga externa kostnader	8	-58 876	-105 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 596	-250 596
Summa rörelsekostnader		-2 252 242	-2 232 301
RÖRELSERESULTAT		-117 359	-125 018
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		299	51 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73 402	-70 890
Summa finansiella poster		-73 103	-19 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 461	-144 288
ÅRETS RESULTAT		-190 461	-144 288

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 758 472	15 009 068
Pågående projekt		363 285	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 121 757	15 109 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 123 257	15 110 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 813	25 099
Övriga fordringar	13	3 804	3 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 460	192 172
Summa kortfristiga fordringar		264 077	221 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 163 208	1 122 682
Summa kassa och bank		1 163 208	1 122 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 427 285	1 343 752
SUMMA TILLGÅNGAR		16 550 543	16 454 321

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 578 263	12 578 263
Fond för yttre underhåll		1 589 762	1 440 637
Summa bundet eget kapital		14 168 025	14 018 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 885 648	-3 592 235
Årets resultat		-190 461	-144 288
Summa fritt eget kapital		-4 076 109	-3 736 523
SUMMA EGET KAPITAL		10 091 916	10 282 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 231 286	1 477 721
Övriga långfristiga skulder		11 700	11 700
Summa långfristiga skulder		4 242 986	1 489 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 522 145	4 335 690
Leverantörsskulder		395 068	71 887
Skatteskulder		4 143	2 403
Övriga kortfristiga skulder		-6 632	-7 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	300 917	280 345
Summa kortfristiga skulder		2 215 641	4 682 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 550 543	16 454 321

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trasten 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	139 500	139 500
Årsavgifter, bostäder	1 967 784	1 967 784
Övriga intäkter	27 600	-1
Summa	2 134 884	2 107 283

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	11 541	10 897
Fastighetsskötsel	39 447	95 765
Snöskottning	3 125	53 275
Städning	62 940	62 940
Trädgårdsarbete	12 609	1 214
Summa	129 662	224 090

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	16 928	0
Reparationer	99 669	160 426
Tak	0	56 060
Summa	116 597	216 486

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Soprumrensning	228 617	0
Hissrensning	0	111 875
Summa	228 617	111 875

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	80 350	15 080
Sophämtning	111 465	101 054
Uppvärmning	441 453	458 201
Vatten	69 872	64 300
Summa	703 140	638 635

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	93 125	92 306
Fastighetsskatt	44 051	42 311
Kabel-TV	23 044	22 413
Tomträttsavgifter	527 600	527 776
Summa	687 820	684 806

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	23 865
Juridiska kostnader	0	-938
Kameral förvaltning	36 124	36 576
Konsultkostnader	4 425	7 500
Övriga förvaltningskostnader	18 327	38 810
Summa	58 876	105 813

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 402	70 804
Övriga räntekostnader	0	86
Summa	73 402	70 890

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 390 137	23 390 137
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 390 137	23 390 137
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 381 069	-8 130 473
Årets avskrivning	-250 596	-250 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 631 665	-8 381 069
Utgående restvärde enligt plan	14 758 472	15 009 068

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	115 000 000	93 000 000
Summa	175 000 000	142 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	359 575	359 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	359 575	359 575
Ingående ackumulerad avskrivning	-359 575	-359 575
Utgående ackumulerad avskrivning	-359 575	-359 575
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 804	3 799
Summa	3 804	3 799

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	8 926	0
Försäkringspremier	31 005	31 117
Förvaltning	9 031	9 031
Kabel-TV	6 376	5 761
Tomträtt	131 900	131 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 222	14 363
Summa	203 460	192 172

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,35 %	4 275 710	4 320 134
Stadshypotek	2023-10-30	1,05 %	1 477 721	1 493 277
Summa			5 753 431	5 813 411
<i>Varav kortfristig del</i>			1 522 145	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5 587	0
Förutbetalda avgifter/hyror	175 607	175 607
Uppvärmning	67 858	69 160
Utgiftsräntor	14 141	12 777
Vatten	12 947	10 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 777	12 060
Summa	300 917	280 345

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 785 000	15 785 000
Summa	15 785 000	15 785 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Isabelle Erixon
Ledamot

Jan-Olof Drangert
Ledamot

Karin Angvald-Wallach
Kassör

Petter Samuelson
Ledamot

Rana Ersgård
Ordförande

Thomas Gynning
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Caroline Sjösten
Revisor

Per-Åke Svensson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 juni 2023



ÅR + RB.pdf

(631010 byte)

SHA-512: a78b0cd98d01ab6faeafb27c32394e7236477
c59d36d6e908fc2ed59a3a56514358076f7371678a9366
c13dc6a338f114830ab273080a3d2221f9fef409af266

Underskrifter

2023-06-01 13:10:07 (CET)



Rana Ersgård

rana@ersgard.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 22:51:25 (CET)



Jan Olof Drangert

janolof.drangert@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-04 16:23:14 (CET)



Karin Angvald

kangvaldwallach@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 17:57:53 (CET)



Johan Petter Samuelson

petter.samuelson@bub.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-03 13:58:16 (CET)



Emma Isabelle Erixon

erixonisabelle@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-02 11:05:26 (CET)



Thomas Gynning

thomas@frantzengroup.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 13:17:27 (CET)



Bernt Per-Åke Svensson

pasvensson@paskonsult.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 19:51:33 (CET)



Caroline Sjösten

acsjosten@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR + RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

14b63fed362f7afb439d280e73f804a32e0425dde5467a0ff113d6ca96d45ad16ffa5e5100573cfd2db1b0062a882d94fa65338095b36d9ffc93cec2317d7326



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.