

Årsredovisning för
Brf Trasten 13
702002-8259

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Sbi
Detta
DS
Q
J

REDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Trasten 13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

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

SBT
B. Peter
AK
Su

Golfhäftet i Sverige AB: 110 kvadratmeter

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 har p.g.a. Coronaepidemien skjutits till hösten 2021

Fönsterprojektet. Då det fortfarande finns problem med fönstren kommer vi fortsatt med diskussioner med fönstertillverkaren vilket kommer att bli hösten 2021

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.

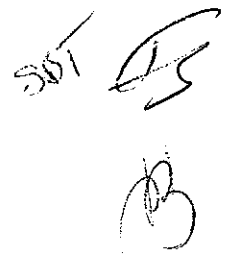
Garageplatser finns i fastigheten med 23 platser vilka hyrs ut både internt och externt

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.

Handwritten initials 'SST' and a signature 'ES' are visible in the bottom right corner of the page. Below them is a circular stamp or mark.

Garagestädning har utförts en gång under 2020, tillsammans med Brf Trasten 15.

Ett läkage på en värmeledning i Golfhäftets lokal orsakade en mindre skada endast torkning och ett nytt golv

En underhållsplan har tagits fram med planeringshorisonten 35 år.

Förvaltning av fastigheten

Styrelsen har under året hållit 4 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 2 st överlåtelse av bostadsrätt ägt rum.

Styrelsen kommunicerar genom 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.

SBT
B
sw
JRD
d

Styrelsen

Styrelsen, vald vid årsstämman i juni 2020, har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Petra Bergman	Ledamot
Jelena Kitanovic	Ledamot
Borzoo Tavakoli	Ledamot
Sebastian Szabolcs	Ledamot
Stefan Blomquist	Ordförande
Charlotte Vestin	Suppleant
Dana Andric	Suppleant

Valberedning

I valberedningen ingår 2020 Antal Szabolcs o Ulrika Svenningson

Revisorer

Vid årsmötet 2020 återvaldes följande revisorer; Mikael Ringaby auktoriserad revisor och Aase Smedler revisorssuppleant och föreningens revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2019 hölls den 16 juni 2020 på fastighetens gård p.g.a. rådande pandemi.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	337	337	337	337	337	337
Lån/kvm bostadsrättsyta	2165	2165	2165	2165	2165	2706	2706
Elkostnad/kvm allmän yta	39	42	43	33	31	30	29
Värmekostnad/kvm totalyta	134	144	145	148	152	151	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	14	13	13	10	12

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 2020 har utgått med 55 000:- samt sociala avgifter.

Handwritten notes and signatures: "25" and "SBAB" with a signature.

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	1 079 121	-866 470	264 729	7 597 034
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			91 200	-91 200		
Balanseras i ny räkning				264 729	-264 729	
Årets resultat					305 915	305 915
Belopp vid årets utgång	5 458 521	1 661 133	1 170 321	-692 941	305 915	7 902 949

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-692 941
Årets resultat	305 915
Totalt	-387 026
Avsättning till yttre fond	91 200
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-478 226
Summa	-387 026

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

SBT
B. PB
Su
K
Q

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 961 727	1 930 559
Övriga rörelseintäkter	3	15 000	400
Summa rörelseintäkter		1 976 727	1 930 959
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 357 073	-1 298 867
Övriga externa kostnader	5	-22 513	-76 443
Personalkostnader och arvoden	6	-58 330	-65 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 362	-157 500
Summa rörelsekostnader		-1 602 278	-1 598 403
Rörelseresultat		374 449	332 556
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 040	4 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 892	4 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 466	-76 463
Summa finansiella poster		-68 534	-67 826
Resultat efter finansiella poster		305 915	264 730
Resultat före skatt		305 915	264 730
Årets resultat		305 915	264 729

SB
13

PD

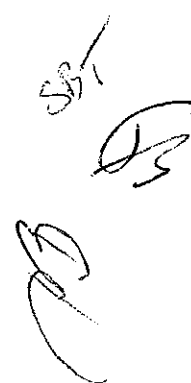
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 476 347	9 628 146
Inventarier, maskiner och installationer	8	27 454	5 700
Summa materiella anläggningstillgångar		9 503 801	9 633 846
Summa anläggningstillgångar		9 503 801	9 633 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		71 844	60 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 561	58 416
Summa kortfristiga fordringar		135 405	118 808
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 824 588	2 420 359
Summa kassa och bank		2 824 588	2 420 359
Summa omsättningstillgångar		2 959 993	2 539 167
SUMMA TILLGÅNGAR		12 463 794	12 173 013

SBT
PB
SV
B
je
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 458 521	5 458 521
Fond för yttre underhåll		1 170 321	1 079 121
Kapitaltillskott		1 661 133	1 661 133
Summa bundet eget kapital		8 289 975	8 198 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-692 941	-866 470
Årets resultat		305 915	264 729
Summa fritt eget kapital		-387 026	-601 741
Summa eget kapital		7 902 949	7 597 034
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		76 604	75 674
Summa avsättningar		76 604	75 674
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 000 000	-
Leverantörsskulder		153 338	100 637
Skatteskulder		3 878	2 266
Övriga skulder		89 211	75 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 814	321 888
Summa kortfristiga skulder		1 484 241	500 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 463 794	12 173 013

5/11


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 21,4 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>	2020	2019
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 anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

SBT B
AB JKJ

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	622 053	622 053
Hyror	1 278 242	1 244 234
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	1 860
Övriga hyresintäkter	61 432	62 412
	<u>1 961 727</u>	<u>1 930 559</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	15 000	400
Summa	<u>15 000</u>	<u>400</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	79 114	67 388
Städning	37 420	26 247
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 141	8 684
Trädgårdsskötsel	17 689	20 833
Reparationer	133 385	92 917
El	90 220	98 409
Uppvärmning	313 281	336 739
Vatten	34 398	32 765
Sophämtning	182 235	153 901
Försäkringspremie	98 911	87 702
Självrisk	45 000	45 000
Fastighetsavgift bostäder	44 299	42 687
Fastighetsskatt lokaler	62 000	62 000
Övriga fastighetskostnader	640	15 266
Kabel-tv/Bredband/IT	95 290	95 290
Förvaltningsarvode ekonomi	93 742	91 715
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	261	6 143
Panter och överlåtelse	1 464	1 842
Övriga externa tjänster	13 583	13 339
	<u>1 357 073</u>	<u>1 298 867</u>
Underhåll	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 357 073</u>	<u>1 298 867</u>

IS

S/M

Su

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	825	810
Lokalhyra	-	53 491
Revisionarvode	21 688	22 142
Summa	22 513	76 443

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	54 352	55 000
Sociala kostnader	3 978	10 593
	58 330	65 593

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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		
	11 076 751	11 076 751
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 448 605	-1 296 806
-Årets avskrivning enligt plan	-151 799	-151 799
	-1 600 404	-1 448 605
Redovisat värde vid årets slut	9 476 347	9 628 146
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 400 000	30 400 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	80 400 000	80 400 000
Bostäder	74 200 000	74 200 000
Lokaler	6 200 000	6 200 000
	80 400 000	80 400 000

SBT
13
S
1/12/2

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	186 912	186 912
-Nyanskaffningar	34 317	-
	<u>221 229</u>	<u>186 912</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-181 212	-175 511
-Årets avskrivning enligt plan	-12 563	-5 701
	<u>-193 775</u>	<u>-181 212</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 454	5 700

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 708	4 416
Sparkonto	66 110	66 860
Sparkonto	1 487 034	1 283 119
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 268 736	1 065 964
Summa	2 824 588	2 420 359

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	Rörligt, 3-mån	1,02%	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		-
			<u>3 000 000</u>		<u>4 000 000</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.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara 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

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

SSC
PB
SW
OK

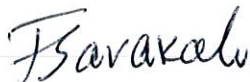
Underskrifter

Stockholm 2021- -

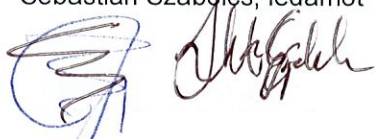
Stefan Blomquist, ordförande



Borzoo Tavakoli, kassör



Sebastian Szabolcs, ledamot



Petra Bergman, ledamot



Jelena Kitanovic, ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-19



Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor



Aase Smedler
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trasten 13
Org.nr 702002-8259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trasten 13 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trasten 13 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, den 19 maj 2021

Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor

Brf Trasten 13 – org nr 702002-8259
Revisions PM - kommentarer till styrelsens förvaltning 2020

Min granskning har inriktats på styrelsens interna kontroll av betydelse för förvaltningen av bostadsrättsföreningen, samt att utvärdera om årsredovisningen ger en rättvisande bild av förvaltningen.

Styrelsen har hållit fyra protokollförda styrelsemöten under 2020:

Stadgarna reglerar styrelsens arbete. ”Paragraf 26 – styrelsens protokoll

- Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd”
- Rekommendation från revisions PM 2019 var att styrelsen ska förbättra den interna kontrollen i enlighet med stadgarna. Styrelsen har inte hörsammat rekommendationen.

Intern kontroll: Styrelseprotokoll visar brister i form på följande punkter

- rollfördelning som stadgarna föreskriver mellan mötesordförande, sekreterare och justerare framgår inte i protokoll.
- styrelsens beslut är oklart formulerade i protokoll. Det försvårar uppföljning och resultat framgår inte. Styrelsens arbete underlättas av tydligt formulerade beslut.
- Numrering av styrelseprotokoll har inte följt stadgarna och av Bostadsrätterna rekommenderad praxis. Risken är att protokoll tappas bort.

Verksamhetsberättelsen:

Från årets verksamhetsberättelse:

- Läckage i fastigheten: den kommersiella lokalen har haft en vattenläcka.
- Under 2019 genomfördes särskilt störande ombyggnation, som påverkade hyresgästerna. Extra kostnader uppstod, men verksamhetsberättelsen innehåller inte information om dessa har återbetalats av medlem till bostadsrättsföreningen.
- De senaste två åren har flera vattenläckor skett i fastigheten. Förutom olägenhet för hyresgäster och bostadsrättshavare, innebär det kostnader för föreningen, inklusive högre försäkringspremie. Styrelsen rekommenderas att undersöka om riktat underhåll kan förebygga framtida vattenläckage.
- Stamspolning har inte genomförts pga av pandemin enligt verksamhetsberättelsen. Senast spolades stammarna 2014 och normalt intervall är 5 år.
- OVK besiktning gjordes 2017, men uppföljande åtgärder för en godkänd OVK har inte genomförts (myndighetskrav).
- Myndighetskrav om förnyad energideklaration, (gjord 2008), förutsätter en godkänd OVK.
- Storstädning av fastigheten har inte utförts under 2020.
- Garagestädning ställdes in 2020.

Stockholm 18 maj 2021

Aase Smedler
Föreningsrevisor Brf Trasten 13

Bostadsrättsföreningen Trasten 13

114 22 Stockholm

Rapport till styrelsen i bostadsrättsföreningen Trasten 13

Efter avslutad revision av Bostadsrättsföreningen Trasten 13 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, vill jag/vi framföra följande till styrelsen.

Byggnader och mark

Planenliga avskrivningar

Avskrivningsprincipen är densamma som tidigare år. Avskrivning å förra året aktiverat fönsterbyte 31 032 kr har ej gjorts, borde väl göras (ej heller förra året)!? Avskrivningsplanen i sig bedöms som rimlig.

Andra långfristiga skulder

Rimlighetsbedöm mot tidigare år.

Jag har rimlighetsbedömt posten genom jämförelse mot föregående år. Det är samma två lån i Swedbank på 3 mkr resp 1 mkr varav det senare redovisas om kortfristigt som om det ska amorteras, är det så/ bekräftelse? Nej enligt Borzoo, förvaltningen har redovisat så i år p g a att lånet löper med förfallodag på 90 dagar.

Övriga kortfristiga skulder

Rimlighetsbedöm mot tidigare år

Kvarstår hyresdepositionen från Golfhäftet i Sverige AB med 66 tkr och övriga mottagna depositioner med 5 998 kr? Kolla med Stefan/ föreningen!

Nettoomsättning

Rimlighetsbedöm mot tidigare år

Jag har rimlighetsbedömt posten genom jämförelse mot föregående år. Det finns inga väsentliga avvikelser. Årsavgifter har utgått med oförändrade belopp. Som förra året framgår att alla garageplatser inte är uthyrda?

Övriga externa kostnader mm

Rimlighetsbedöm mot tidigare år

Jag har rimlighetsbedömt posten genom jämförelse mot föregående år. Det finns inga väsentliga avvikelser förutom att kostnaden för vattenskador är 72 tkr i år.

Förvaltning

Styrelseprotokoll

Jag har läst alla protokoll från styrelsemöten, 4 stycken, i huvudsak framgår följande;

- Frågor om fönsterprojektet, hemsida, OVK, garaget, v/a, söphantering, ekonomi etc diskuteras
- Det framgår att en del arbeten skjuts på till nästa år (p g a pandemin?)

Det som avhandlas på styrelsemötena återspeglas i huvudsak i förvaltningsberättelsen.

Jag noterar att något av protokollen saknar underskrifter och viss annan formalia vilket delvis kanske kan förklaras av pandemin då mötena delvis inte varit fysiska? Jag har påtalat att förbättra protokollrutinerna vilket också framgår av medrevisor Aase Smedlers pm. Funktionen att kunna arkivera mötesprotokoll på föreningens sida hos Fastighetsägarna kan användas för enklare åtkomst.

Protokoll från årsstämman

Stämman godkände arvode till styrelsen med oförändrat belopp 55 tkr.

Underhållsplanen

Det ska finnas en ny underhållsplan på 35 år, kopia önskas om den är antagen!?

Resultatdisposition

Avsättning till yttre fond 91 200 i år i enlighet med stadgarna motsvarande 0,3% av taxvärde byggnad.

Årsredovisning/Sammanfattning

Slutsats

Årsredovisningen har kontrollerats enligt ovan genomgången checklista och uppfyller i allt väsentligt gällande krav.

Är förvaltningsberättelsen uppdaterad av styrelsen, finns något mer väsentligt att upplysa om?

Sthlm den 2021-05-19

Ringaby Revision AB



Mikael Ringaby