

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trasten 14

Org.nr 716416-7491

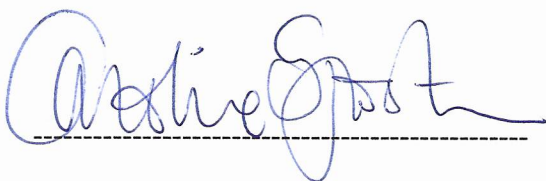
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trasten 14 för år 2020-01-01 till 2020-12-31.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

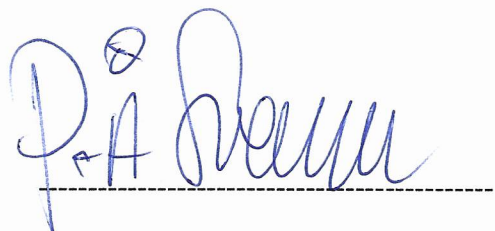
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen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

Stockholm den 25 april 2021



Caroline Sjösten

Revisor



Per-Åke Svensson

Revisor

Årsredovisning 2020

BRF TRASTEN 14

716416-7491



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRASTEN 14

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

SIDA:

4
8
9
11

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



19
fr
MW
Cs
Jaw

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.

TG
AS
CS MW
JOU
CS

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
Malin Wersäll	Kassör
Jan-Olof Drangert	Ledamot
Thomas Gynning	Ledamot
Peder Ålenius	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 Kärsten Sjöström ^{sten}	Revisorssuppleant

TJ
P
CS MW
JOD
CS

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3 överlåtelse ägde rum under året.
- St Eriks Hiss installerade ny mekanik (maskin, linor mm) och elektronik för de två hissarna, samt säkerhetsgrind/dioder i hisskorgarna på Odengatan resp. Valhallavägen. Hissreoveringen hade en total kostnad på 1 118 750 kr varav 1 006 875 kr togs under 2020.
- Under året har styrelsen fortsatt utreda möjlig vindsutbyggnad och bland annat inhämtat underlag från Ax Arkitekter”
- Vattenskadan 2018 i de två lägenheterna våning 3 och 2 på Odengatan reglerades slutligen 2020.

Utförda historiska underhåll

Stamspolning	2015
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Portreovering	2016
Entrémattor	2016
Radonsanering	2016
OVK	2016
Hissarna	2020

Planerade underhåll

2021:

- Stamspolning (Maj 2021)
- Byte av tryckpump för vatten
- Renovering av tak, fasad, fönster samt balkonger

TE
P
CS
MW
2020

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Sophämtning/grovsopor	Liselotte Lööf
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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 105 220	2 105 168	2 104 214	2 088 387
Resultat efter fin. poster	-656 609	-557 005	133 386	98 354
Soliditet, %	62	63	65	64
Yttre fond	1 179 637	1 545 489	1 450 153	1 189 153
Taxeringsvärde	142 000 000	142 000 000	104 000 000	104 000 000

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

TG
PAS
MW
JOD
CS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	7 811 070	-	-	7 811 070
Upplåtelseavgifter	4 767 193	-	-	4 767 193
Fond, yttre underhåll	1 545 489	-	-365 852	1 179 637
Balanserat resultat	-2 483 473	-557 005	365 852	-2 674 627
Årets resultat	-557 005	557 005	-656 609	-656 609
Eget kapital	11 083 274	0	-656 609	10 426 665

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 674 627
Årets resultat	-656 609
Totalt	-3 331 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	261 000
Balanseras i ny räkning	-3 592 235
	-3 331 235

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

TG-
Cs
700
700
MW

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 105 220	2 105 168
Rörelseintäkter		292 238	0
Summa rörelseintäkter		2 397 458	2 105 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 646 785	-2 278 191
Övriga externa kostnader	7	-88 484	-83 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 596	-250 596
Summa rörelsekostnader		-2 985 865	-2 612 638
RÖRELSERESULTAT		-588 407	-507 470
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68 201	-71 747
Summa finansiella poster		-68 201	-49 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-656 609	-557 005
ÅRETS RESULTAT		-656 609	-557 005

TG
K
AS
C → MW
2020

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 259 664	15 510 260
Summa materiella anläggningstillgångar		15 259 664	15 510 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 261 164	15 511 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 712	27 731
Övriga fordringar	12	179	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	200 127	186 702
Summa kortfristiga fordringar		226 018	214 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 342 973	1 839 096
Summa kassa och bank		1 342 973	1 839 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 568 991	2 053 708
SUMMA TILLGÅNGAR		16 830 155	17 565 468

Handwritten notes in blue ink: "TG", "PM", "Cs", "Joa", "MW".

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 578 263	12 578 263
Fond för yttre underhåll		1 179 637	1 545 489
Summa bundet eget kapital		13 757 900	14 123 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 674 627	-2 483 473
Årets resultat		-656 609	-557 005
Summa fritt eget kapital		-3 331 235	-3 040 479
SUMMA EGET KAPITAL		10 426 665	11 083 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 813 411	5 873 391
Övriga långfristiga skulder		11 700	11 700
Summa långfristiga skulder		5 825 111	5 885 091
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		59 980	59 980
Leverantörsskulder		270 303	278 241
Skatteskulder		1 533	25
Övriga kortfristiga skulder		-8 268	-1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	254 832	260 021
Summa kortfristiga skulder		578 379	597 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 830 155	17 565 468

TG
CS
JOD
MW

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	137 436	136 929
Årsavgifter, bostäder	1 967 784	1 967 784
Övriga intäkter	292 238	455
Summa	2 397 458	2 105 168

Cs
14
2020
MW

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	20 494	31 749
Fastighetsskötsel	113 322	91 557
Snöskottning	3 125	53 588
Städning	68 040	64 346
Övrigt	9 251	5 719
Summa	214 232	246 959

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	1 124 053	759 905
Summa	1 124 053	759 905

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	59 329	56 298
Sophämtning	112 765	74 327
Uppvärmning	402 411	430 379
Vatten	60 573	57 056
Summa	635 078	618 060

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	82 013	63 714
Fastighetsskatt	41 441	39 933
Kabel-TV	22 368	22 020
Tomträttsavgälder	527 600	527 600
Summa	673 422	653 267

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5 333	9 454
Kameral förvaltning	37 028	35 916
Konsultkostnader	26 475	17 500
Övriga förvaltningskostnader	19 648	20 981
Summa	88 484	83 851

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cs" and "MW".

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 168	71 747
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	68 201	71 747

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 390 137	23 390 137
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 390 137	23 390 137

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 879 877	-7 629 281
Årets avskrivning	-250 596	-250 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 130 473	-7 879 877

Utgående restvärde enligt plan	15 259 664	15 510 260
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
Summa	142 000 000	142 000 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
----------------------------------	------------	------------

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
---------------------------------------	----------	----------

PM
782
MW
Cs

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	179	179
Summa	179	179

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	30 410	21 869
Förvaltning	13 640	9 257
Kabel-TV	5 592	5 592
Räntor	2 839	4 344
Tomträtt	131 900	131 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 746	13 740
Summa	200 127	186 702

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,21 %	4 364 558	4 409 325
Stadshypotek	2023-10-30	1,05 %	1 508 833	1 524 389
Summa			5 873 391	5 933 714

Varav kortfristig del 59 980

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 2021 omsätts vid förfall.

G
P
M

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4 996	3 948
Förutbetalda avgifter/hyror	175 607	175 435
Uppvärmning	54 101	55 865
Vatten	10 020	9 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 108	15 267
Summa	254 832	260 021

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 785 000	15 785 000
Summa	15 785 000	15 785 000

Underskrifter

Stommeln, 2021 - 04 - 26

Ort och datum

Thomas Gynning
Ledamot

Jan-Olof Drangert
Ledamot

Rana Ersgård
Ordförande

Malin Wersäll
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 25

Per-Åke Svensson
Revisor

Caroline Kärsten Sjöström
Revisorsuppleant