

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

725000-0598

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, 725000-0598 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 10 i kvarteret Trasten med adress 38,40,42 vid Skepparegatan i Norrköping åt medlemmarna upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning

Förvaltnings AB Graden

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Boservice i Östra Östergötland AB om fastighetsskötsel och jourberedskap.

El och elupphandlingsavtal

Från 1/1 2019 - 31/12 2023 har föreningen anslutit sig till HSB Östras avtal med Eon

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. Avtal med Anticimex om trygghetspaket för flerfamiljshus.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 541 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Belåningsgraden är 1 400 kr/kvm boyta, där en belåning/kvm under 5 000 kr anses vara bra.

Stadseenlig besiktning av fastigheten har utförts i september, samt löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Höjd lägenhetsavgift med 5% från 1/1 2020
- Uppdatering av ordningsregler
- Uppdatering av maskinpark i våra tvättstugor: Ny tvättmaskin och torktumlare i gula tvättstugan
- Uppsättning av tfn. listor utanför tvättstugorna efter godkännande från medlemmarna.
- Tillägg i miljörummet med kärl för elavfall
- Vid vårens lägenhetsbesiktnings, kontrollerades brandvarnare, radiatorer och om åtgärder utifrån Anticimex besiktning är utförda.
- Information från COM HEM angående byte från analog till digital mottagning för TV
- Omförhandling av banklån
 - 30/6 2 326 120 kr binds på 2 år med 0,96% ränta
 - 30/12 1 177 065 kr binds på 1 år med 0,88% ränta.
- Amorteringen 168 152 kr/år som skett på lånet ovan, flyttas till lånet på 2 500 000 kr med 1,52% ränta
- Ny teknisk arbetsbeskrivning har upprättats utifrån korrigeringar med anledning av att HSB ej längre hanterar våra sopkärl/soprum. Medför minskade kostnader för föreningen.

- DEKRA:s årliga besiktning av våra personhissar påvisade inga brister.
- De mindre soprummen hyrs ut som förvaringsutrymme till medlemmar.
- Vårt solkraftverk har under första året (aug-juli) levererat nästan 55 000 kWh.
- Installation av nya kranar med blandare vid hoarna i tvättstugorna
- Upprättande av arbetsordning för styrelsen i Brf Trasten 10
- Föreningens sista stenmangel togs bort.
- Fastighetsbesiktning med HSB:s Anders Hult inför budgetmöte
- Uppdatering av underhållsplanen
- Cykelutrensning
- Ett låsbart skåp har byggts runt starkströmsbrytarna på vinden, uppgång 40.
- Digitalbox till TV:n i Trasteriet
- Gruppavtal Bredband Com Hem har tecknats med start 1 mars 2021.
- Brandskyddsround
- Spolning/filmning ledning matkällare 40. (garantiåtgärd)
- Utdelning av Luciaövertaskning till medlemmarna.

Överlåtelse

- Uppgång 38: Lgh 6:9, 6:11
- Uppgång 40: Lgh 4:6, 6:6
- Uppgång 42: Lgh 1:2, 3:3, 6:4, 8:3

Andrahandsupplåtelse

Under året har fyra lägenheter varit andrahandsupplåtna, varav tre är avslutade. Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år (4 730 kr)

Holken

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt ett fåtal nätter under 2020. Ulrika Boge och Ancie Eriksson har varit ansvariga för uthyrningen av rummet.

Medlemsinformation

Under året har tre nummer av vårt medlemsblad utkommit. I medlemsbladen har styrelsen eftersträvat att ge medlemmarna kontinuerlig uppdatering om vad som händer i fastigheten. Redaktörer har varit Maggis Wall Bäcklund och Oskar Johannesson. Oskar har även tillsammans med Ulrika och Maggis haft ansvar för uppdatering av hemsidan.

Informationsmöten har under året anordnats i Trasteriet för nya medlemmar och andrahandshyresgäster. Ansvariga för detta har varit Maggis Wall Bäcklund och Ulrika Boge.

Expeditionen

Har varit bemannad första onsdagen i månaden kl.18-18.30 från den 2 september för medlemmars behov av personlig kontakt. Ett mycket litet antal medlemmar har utnyttjat möjligheten, därav ändring av tiden som tidigare var 18-19.

Taxeringsvärde

Föreningen har under 2019 fått ett nytt beslut gällande taxeringsvärdet. Det nya värdet blev 77 976 000 kr varav byggnadsvärde 43 331 000 kr. Detta leder till ökad kostnad för föreningen som redovisas under not fyra kommunal fastighetsavgift.

Trivsel

Under detta år har det inte varit några traditionsenliga sammankomster pga. pandemin.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamot

Ordförande	Ulrika Boge
Sekreterare	Maggis Wall Bäcklund
Ledamot	Ancie Eriksson
Ledamot	Ivan Baric
Ledamot	Oskar Johannesson

Suppleant

Nils-Petter Ekerbring
Daniel Runnäs

Revisor

Ernst & Young AB, Johannes Karlsson

Internrevisor

Suppleant Elisabeth Enqvist, avgick 15/11

Suppleant Belma Ljutika, avgick 26/11

Valberedning

Annika Larsson, sammankallande
Todd Kling

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden varav de flesta skett digitalt på grund av pandemin.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Södermanland.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trasten 10, Norrköping
Adress:	Skepparegatan 38,40 & 42
Byggår:	1959-1960
Taxeringsvärde:	77 976 000 kr varav byggnadsvärde 43 331 000 kr
Lägenhetsfördelning:	90 stycken lägenheter
Total boyta:	5 310 m ²
Fastighetens areal:	211m ²

Lägenhetsfördelning:	
1 rum och kokvrå	21 st
1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	7 st
5 rum och kök	8 st
Lokaler	2 st
Antal medlemmar	120 st

I fastigheten finns följande gemensamhetslokaler för medlemmarnas nyttjande; föreningslokal, bastu, hobbyrum, övernattningsrum och cykelrum.

Lokaluthyrning:

- Nyboms Engineering AB
- BGA videoproduktion AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 260 943	3 082 850	2 937 179	2 944 061	2 968 971
Res. efter finansiella poster	614 541	15 968	-4 021	154 211	43 291
Soliditet %	32,7	28,9	34,0	35,6	34,0
Balansomslutning	12 347 954	11 835 705	10 024 837	9 580 398	9 444 691
Skuldkvot	2,3	2,5	1,8	1,9	2,0
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift kr/m ² boyta	541	515	515	515	515
Lån i kr/m ² totalyta	1 339	1 377	955	985	1 009

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	547 060	144 000	1 078 595	1 637 132	15 968
Resultatdisp enl stämmobeslut				15 968	-15 968
Fondavsättning enl stämmobeslut			118 000	-118 000	-
Extra avsättning enligt stämma			500 000	-500 000	
Årets resultat					614 541
Vid årets slut	547 060	144 000	1 696 595	1 035 100	614 541

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 035 100
årets redovisade resultat	614 541
	1 649 641

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	379 000
i ny räkning överföres	1 270 641
	1 649 641

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 260 943	3 082 850
Övriga rörelseintäkter	2	92 594	32 535
Summa rörelseintäkter mm		3 353 537	3 115 385
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 009 856	-2 481 893
Personalkostnader	4	-239 066	-206 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-403 211	-320 868
Summa rörelsekostnader		-2 652 133	-3 009 320
Rörelseresultat		701 404	106 065
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 425	7 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 288	-97 363
Resultat efter finansiella poster		614 541	15 968
Resultat före skatt		614 541	15 968
Årets resultat		614 541	15 968

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 541 297	6 847 089
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 398 405	562 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 322 722
		7 939 702	8 732 148
Summa anläggningstillgångar		7 939 702	8 732 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 146	116 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 784	70 733
		115 930	187 489
Kassa och bank	7	4 292 322	2 916 068
Summa omsättningstillgångar		4 408 252	3 103 557
SUMMA TILLGÅNGAR		12 347 954	11 835 705

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		547 060	547 060
Reservfond		144 000	144 000
Fond fastighetsunderhåll		1 696 595	1 078 595
		<u>2 387 655</u>	<u>1 769 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 035 100	1 637 132
Årets resultat		614 541	15 968
		<u>1 649 641</u>	<u>1 653 100</u>
Summa eget kapital		<u>4 037 296</u>	<u>3 422 755</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 091 188	2 500 000
		<u>6 091 188</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 303 179	5 104 557
Leverantörsskulder		312 758	291 853
Skatteskulder		15 996	11 316
Övriga kortfristiga skulder		34 151	53 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	553 386	451 905
		<u>2 219 470</u>	<u>5 912 950</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 347 954</u>	<u>11 835 705</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkomplettering	100
Värme/sanitet	50
El	40
Inre Ytskikt	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Styr- och regler	15
Badrum	40
Övrigt	50
Installation IMD	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Månadsavgifter	2 871 943	2 735 184
Lokalhyra	2 766	-
Momspliktiga lokaler	214 200	204 000
El	63 943	143 665
Eldebitering moms	108 080	-
Öresutjämning	11	1
Summa	3 260 943	3 082 850

Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	700	2 476
Avgift för andrahandsuthyrning	12 819	9 654
Försäkringsersättning	79 075	13 445
Övrigt	-	6 960
Summa	92 594	32 535

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	256 190	281 349
Värme	574 943	606 334
Vatten o avlopp	130 182	120 276
Renhållning, sophantering	80 447	130 981
Snöröjning	12 051	19 024
Fastighetsskötsel inhyrd	100 366	132 987
HSB Boservice Fast.sköt	41 155	-
Försäkringsskada	-	77 829
Reparation och underhåll	88 819	304 173
Övriga driftskostnader	4 976	24 969
Hisskostnader	20 006	22 072
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	148 370	143 690
Fastighetsförsäkringpremie	88 626	133 814
Serviceavtal	15 772	6 747
Gemensam tv-anläggning	54 103	73 414
Bredbandskostnader	6 612	6 774
Förbrukningsinventarier	107 396	2 439
Programvaror	3 256	-
Förbrukningsmaterial	-	649
Planerat underhåll	88 521	194 930
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	805	1 370
Leasing Canon	12 014	14 946
Kontorsmaterial	11 150	2 108
Postbefordran	-	44
Kostnad föreningsstämma	4 515	5 680
Övriga föreningskostnader	16 574	12 644
Administrationskostnader	103 514	100 933
Extern revisionskostnad	18 750	28 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 260	7 120
Bankkostnader	3 618	4 169
Övriga främmande tjänster	9 865	21 928
Kravkostnader	-	500
Summa	2 009 856	2 481 893

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Totalt	-	-	-	-

Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	164 333	160 000
Övriga arvoden	18 100	8 170
Sociala kostnader	53 747	19 165
Arbetsgivaravg (nya pensionssystemet)	749	14 276
Personalrepresentation	2 137	4 948
Summa	239 066	206 559

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 563 001	14 563 001
Vid årets slut	14 563 001	14 563 001
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-8 215 912	-7 910 120
-Årets avskrivningar byggnader	-305 792	-305 792
Vid årets slut	-8 521 704	-8 215 912
Utgående redovisat värde	6 041 297	6 347 089
Bokfört värde byggnader, om/tillbyggnad	6 041 297	6 347 089
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	6 541 297	6 847 089

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	610 640	33 227
-Nyanskaffningar	933 487	577 413
	1 544 127	610 640
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-48 303	-33 227
-Årets avskrivning	-97 419	-15 076
	-145 722	-48 303
Redovisat värde vid årets slut	1 398 405	562 337

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken (företagskonto)	2 144 204	774 360
SBAB (sparkonto)	2 148 118	2 141 693
Handelsbanken (sparkonto)	-	15
	4 292 322	2 916 068

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 77665	2022-06-30	0,96%	2 326 120	2 326 120
Stadshypotek 93235	2025-10-30	1,23%	1 433 220	1 433 220
Stadshypotek 100471	2021-12-30	0,88%	1 135 027	1 345 217
Stadshypotek 5994	2023-12-30	1,52%	2 500 000	2 500 000
			7 394 367	7 604 557
Varav kortfristig del inom 1 år			-168 152	
Varav kortfristig del inom 1 år, omförhandlas nästkommande år			-1 135 027	-5 104 557
Kvarstående långfristig del			6 091 188	2 500 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-6 091 188	
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen, omförhandlas nästkommande år				-2 500 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 993	17 934
Förutbetalda avgifter	295 549	292 874
Övriga upplupna kostnader	244 844	141 097
	553 386	451 905

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enkät angående omvandling från hobbyrum till gym, uppsättande av övervakningskameror i miljörummet och rökförbud på terrasserna.

Från 1:e mars debiteras varje lägenhet med 100 kr för bredband Comhem.

Inköp av en LED-TV till Trasteriet.

Eventuellt inglasning av altanen i uppgång 40.

Byte av varm- och kallvattenledningar i källargången.

Spolning av alla köksstammar.

Eventuellt målning av bastu, hobbyrum och miljörum.

Arbetsgrupp undersöker olika alternativa lösningar inför byte av låssystem.

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Eget kapital / Totala tillgångar

Underskrifter

Norrköping 2021-04-07



Ulrika Boge
Styrelseordförande



Maggis Wall Bäcklund
Sekreterare

Ancie Eriksson
Ledamot



Ivan Batic
Ledamot



Oskar Johannesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021
Ernst & Young



Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trasten 10, org.nr 725000-0598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trasten 10 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 16 april 2021



Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor