

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

725000-0598

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14

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 2019.

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 och andra lägenheter 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 förmånliga avtal med Eon

Fastighetsförsäkring
Fastigheten har fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige samt har avtal med Anticimex om Trygghetspaketet 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 515 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek
Belåningsgraden är 1 377 kr/kvm totalyta, där en belåning/kvm under 5 000 kr anses vara bra.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt lån på 2,5 miljoner bundet i 5 år till en ränta på 1,52% från den 2019-01-11 för att bland annat bekosta installation av solkraft och övergången till IMD.(individuell mätning och debitering av elförbrukning)

Installation av solkraftverk efter beslut på extrastämma 13 februari.

Åtta byggmöten med PPAM under installationsprocessen av solpaneler. Uppstart av solkraftverket 5/8 och slutbesiktning 13/8. Kostnad: 1 322 949:- Se även under väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ombyggnad av elcentral inför införande av gemensamt elabonnemang i kombination med IMD, individuell mätning och debitering av el från 3/7. Kostnad: 499 406:-

Trasteriet har målats om och även fått ny, mer ändamålsenlig belysning. Kostnad: 89 000:-

Funktionskontroll av ventilationssystem i föreningslokal har genomförts med ett godkänt resultat.

Radonmätning i lokalen visar på godtagbara värden.

Fuktmätning i alla lägenheter av Anticimex i enlighet med försäkringen Trygghetspaketet för flerfamiljshus.

Personhissarna och sophissen besiktigade utan anmärkning.

Efter förhandling får vi ett nytt TV-avtal med ComHem, som ger en besparing på drygt 18 000:-/år från 2020-01-01.

Efter förhandling med Protector sänker vi självrisken från 2 pbb till 1 pbb samt sänker premien från

166 015:- till 142 481:-

Byte av felaktiga lägenhetsnummer till, av Skatteverket anvisade korrekta.

Åtgärdande av elslingor i stuprör o hängrännor, som orsakat föreningen extra kostnader då elen stått på i onödan dec-mars. Kostnad: 30 174:-

Installation av solkraftverk efter beslut på extrastämma 13 februari

Åtgärder med anledning av fastighetsbesiktning:

Borttagande av klotter, målning av lagerintaget vid Thaibutiken, undersidan av BGA:s skärmtak, ventiler, luckor till stigarledningar samt väggar runt källartrapp. Täckplåt över trasig mosaik samt hörnfoder vid hissar samt kring källar- och miljörumsdörr. Kostnad 49 000:-

Rensning och städning av hobbyrummet

Sanering av altaner från duvträck samt ytterligare åtgärder för att förhindra intrång.

Ventilationen i våra tvättstugor har åtgärdats.

Takläckage vid Thaibutiken åtgärdas av plåtslagare. Elslingor placeras i butikens hängränna.

Expeditionen blev vattenskadad ovädersnatten 29 augusti pga otillräcklig kapacitet på kommunens brunnar. I återställt skick först i mitten av december. Kostnad: 56 000:- efter åldersavdrag och avdrag för självrisk(0,5 pbb)

NODRA höll i informationsmöten för våra medlemmar inför införandet av utökad sopsortering.

Uppställning av kärlskåp för matavfall och restavfall vid husets södra gavel. Kostnad: 100 000:-

Plombering av sopnedkast

Expansionskärl i undercentralen besiktigat

Föreningen har låtit åtgärda de brister, som framkom vid Anticimex inspektion och som ligger på föreningens ansvar.

Uppställning av container för medlemmarna en helg i oktober

Graden har sedan 1 juli nya ägare, men detta påverkar inte Trasten 10.

Information om nycklar till medlemmar

Uppdatering av Policy för andrahandsupplåtelse

Uppdatering av rutiner för bokning av övernattningsrummet Holken

Arbetsordning för styrelsen antagen

Policy angående medlemskap i Brf Trasten 10 antagen

Utbildning

Delar av styrelsen har deltagit i Bostadsrätternas utbildning om Fastighetsskötsel den 2:e maj i Linköping.

Seminarium i Norrköping *Andrahandsuthyrning* 16 maj, deltagare från föreningen var Maggis Wall Bäcklund och Oskar Johannesson.

Hela styrelsen har fått utbildning om vårt solkraftverk av PPAM 28 augusti

Åtgärder med anledning av motioner vid årsstämman 2019

1. Motion om att ljudisolera tvättstugor och torkrum i uppgång 40.

Offertter på uppsättning av akustikplattor har tagits in. Möten har hållits med Elbyrå i ärendet.

Styrelsen har fått in offertter på nya maskiner med låg ljudnivå. Vi avser att först pröva hur nya maskiner påverkar ljudnivån innan vi fattar beslut om uppsättning av akustikplattor.

Överlåtelser

Uppgång 38: Lgh 4:12, 5:11, 6:9, 6:12, 7:10, 8:12

Uppgång 40: Lgh 4:7, 5:5, 6:7, 8:8

Uppgång 42: Lgh 5:1

Andrahandsupplåtelser

Under året har 10 lägenheter varit andrahandsupplåtna, varav 8 är avslutade. Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år (4 650:-)

Holken

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt 12 nätter under 2019. Birgitta Thool har varit ansvarig för uthyrningen av rummet.

Medlemsinformation

Under året har 3 nummer av vårt medlemsblad utkommit. I medlemsbladen har styrelsen eftersträvat att ge medlemmarna kontinuerlig uppdatering i vad som händer i fastigheten. Redaktörer har varit Maggis Wall Bäcklund och Oskar Johannesson. Oskar har även tillsammans med Ulrika 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.18-19 för medlemmars behov av personlig kontakt. Ett mycket litet antal medlemmar har utnyttjat möjligheten.

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. Vilket leder till ökad kostnad för föreningen som redovisas under not fyra kommunal fastighetsavgift.

Trivsel

Invigning av det nyrenoverade Trasteriet skedde 31/3 i form av drop-in. Medlemmarna bjöds på kaffe och semletårter. Det var mycket uppskattat! Sommarfesten mäktades inte med på grund av hård arbetsbelastning och julfesten ställdes in på grund av översvämningen i expeditionen.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 april 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamot

Ordförande	Ulrika Boge
Vice ordförande	Birgitta Thool
Sekreterare	Maggis Wall Bäcklund
Ledamot	Ivan Baric
Ledamot	Oskar Johannesson

Suppleant

Sara Said
Daniel Käll

Revisor

Föreningsrevisor

Ernst & Young AB, Johannes Karlsson
Elisabeth Lundgren

Revisorsuppleant

Jenny Lisiderius

Valberedning

Bengt O Wettergren, Sammanställande
Patrik Sjöström
Åke Bjurhamn

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring Sverige.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 13:e februari på Café Vetekornet. Efter information från PPAM (solpaneler) och EcoGuard (IMD) röstades om installation av solceller på vårt tak.

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	114 st

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

Lokaluthyrning: Nyboms Engeneering AB hyr sedan den 1/11 2015 den stora affärslokalen, där det försäljes thailändska matprodukter. BGA videoproduktion AB är fortsatt hyresgäst i den andra affärslokalen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	3 082 850	2 937 179	2 944 061	2 968 971	2 735 184
Res. efter finansiella poster	15 968	-4 021	154 211	43 291	384 697
Soliditet %	28,9	34,0	35,6	34,0	34,3
Balansomslutning	11 835 705	10 024 837	9 580 398	9 444 691	9 371 713

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift kr/m ² boyta	515	515	515	515	515
Lån i kr/m ² totalyta	1 377	955	985	1 009	1 036

Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	547 060	144 000	960 595	1 759 153	-4 021
Resultatdisp enl stämmobeslut				-4 021	4 021
Fondavsättning enl stämmobeslut			118 000	-118 000	0
Årets resultat					15 968
Vid årets slut	547 060	144 000	1 078 595	1 637 132	15 968

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 637 132
årets redovisade resultat	15 968
	1 653 100

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	118 000
Extra avsättning till fond fastighetsunderhåll	500 000
i ny räkning överföres	1 035 100
	1 653 100

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 082 850	2 937 179
Övriga rörelseintäkter	3	32 535	305 716
Summa rörelseintäkter mm		3 115 385	3 242 895
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 481 893	-2 678 575
Personalkostnader	5	-206 559	-208 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-320 868	-305 781
Summa rörelsekostnader		106 065	50 118
Rörelseresultat		106 065	50 118
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 266	7 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 363	-61 911
Resultat efter finansiella poster		15 968	-4 021
Resultat före skatt		15 968	-4 021
Skatter		0	0
Årets resultat		15 968	-4 021

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 847 089	7 152 881
Inventarier, verktyg och installationer	7	562 337	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 322 722	0
		8 732 148	7 152 881
Summa anläggningstillgångar		8 732 148	7 152 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		116 756	27 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 733	84 953
		187 489	112 513
Kassa och bank	8	2 916 068	2 759 443
Summa omsättningstillgångar		3 103 557	2 871 956
SUMMA TILLGÅNGAR		11 835 705	10 024 837

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		1 078 595	960 595
		<u>1 769 655</u>	<u>1 651 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 637 132	1 759 153
Årets resultat		15 968	-4 021
		<u>1 653 100</u>	<u>1 755 132</u>
Summa eget kapital		<u>3 422 755</u>	<u>3 406 787</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 500 000	5 104 557
		<u>2 500 000</u>	<u>5 104 557</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 104 557	168 152
Leverantörsskulder		291 853	902 351
Skatteskulder		11 316	7 494
Övriga kortfristiga skulder		53 319	36 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	451 905	398 820
		<u>5 912 950</u>	<u>1 513 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 835 705</u>	<u>10 024 837</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 BFNAR 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Månadsavgifter	2 735 184	2 735 184
Momspliktiga lokaler	204 000	204 000
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	0	-2 000
EI (juli-december)	143 665	0
Öresutjämning	1	-5
Summa	3 082 850	2 937 179

*) redovisas nu under övriga rörelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	2 476	21 206
Avgift för andrahandsuthyrning	9 654	15 500
Försäkringsersättning	13 445	269 010
Övrigt	6 960	0
Summa	32 535	305 716

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	281 349	124 950
Värme	606 334	643 158
Vatten och avlopp	120 276	105 777
Renhållning, Sophantering	130 981	137 197
Snöröjning	19 024	17 776
Fastighetsskötsel inhyrd	132 987	134 932
Försäkringsskada*	77 829	388 077
Reparation och underhåll	304 173	517 156
Övriga driftskostnader	24 969	25 594
Hisskostnader	22 072	62 813
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	143 690	133 260
Fastighetsförsäkringpremie	133 814	98 429
Serviceavtal	6 747	18 756
Gemensam tv-anläggning	73 414	73 452
Bredbandskostnader	6 774	6 606
Förbrukningsinventarier	2 439	4 207
Förbrukningsinventarier livslängd mer än ett år	0	799
Förbrukningsmaterial	649	5 939
Planerat underhåll	194 930	23 813
Leasing Canon	14 946	0
Utbildnings & resekostnader	0	714
Representation	0	62
Representation, ej avdragsgill	0	63
Representation, avdragsgill	0	372
Kontorsmaterial	2 108	962
Postbrfodran	44	0
Kostnad föreningsstämma	5 680	3 367
Övriga föreningskostnader	12 644	1 700
Administrationskostnader	100 933	100 937
Administrativa IT-tjänster	0	4 296
Extern revisionskostnad	28 000	18 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 120	7 120
Bankkostnader	4 169	4 567
Övriga främmande tjänster	21 928	12 305
Kravkostnader	500	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 370	585
Övriga avdragsgilla kostnader	0	85
Summa	2 481 893	2 678 576

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

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

	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män	2018-01-01- 2018-12-31	Varav män
Totalt	0	0	0	0

Löner och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	160 000	150 000
Övriga arvoden	8 170	16 204
Sociala kostnader	33 442	42 217
Personalrepresentation	4 947	0
Summa	206 559	208 421

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-7 910 120	-7 604 339
-Årets avskrivningar byggnader	-305 792	-305 781
Vid årets slut	-8 215 912	-7 910 120
Utgående redovisat värde	6 347 089	6 652 881
 Bokfört värde byggnader, om/tillbyggnad	6 347 089	6 652 881
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	6 847 089	7 152 881

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	33 227	33 227
-Nyanskaffningar	577 413	0
	610 640	33 227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-33 227	-33 227
-Årets avskrivning	-15 076	0
	-48 303	-33 227
Redovisat värde vid årets slut	562 337	0

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelbanken (företagskonto)	774 360	625 064
SBAB (sparkonto)	2 141 693	2 134 363
Handelsbanken (sparkonto)	15	15
	2 916 068	2 759 442

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 920082	2020-06-30	1,16%	2 326 120	2 326 120
Stadshypotek 920462	3 mån	1,16%	1 433 220	1 433 220
Stadshypotek 944224	2020-12-30	1,16%	1 345 217	1 513 369
Stadshypotek 5994	2023-12-30	1,52%	2 500 000	0
			7 604 557	5 272 709
Varav kortfristig del inom 1 år				-168 152
Varav kortfristig del inom 1 år, omförhandlas nästkommande år			-5 104 557	
Kvarstående långfristig del			2 500 000	5 104 557
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen				-672 608
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			0	4 431 949

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 934	11 510
Förutbetalda avgifter	292 874	257 471
Övriga upplupna kostnader	141 097	129 838
	451 905	398 819

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På Gradens inrådan, höjd lägenhetsavgift med 5% från 2020-01-01.

Vattenläckage från radiator i lägenhet, uppgång 38 föranledde utdelning av information till alla medlemmar om vikten av att kontinuerligt kontrollera att radiatorerna inte läcker vatten.

Uppdatering av ordningsregler.

Styrelsen ska av NODRA beställa abonnemang gällande elavfall, som mindre elprylar exvis strykjärn, hårtorkar, våffeljärn, rakapparater. Dessutom ett kärl för batterier, glödlampor och lysrör upp till 60 cm längd. Kärlen kommer att stå i miljörummet och tömning kommer att ske var fjärde vecka.

En arbetsgrupp inom styrelsen kommer utreda olika förvaltningsformer för Trasten 10.

Styrelsen har för avsikt att genomföra en lägenhetsinspektion med sikte på bl.a. radiatorer, brandvarnare och om medlemmen hörsammat rekommendationer från Anticimex besiktning.

Styrelsen har för avsikt att dela ut en enkät till medlemmarna angående inställningen till hur och till vad våra soprum och övriga utrymmen i källaren ska nyttjas.

Styrelsen kommer att med hjälp av EO.N undersöka om man kan ändra inställningar i undercentralen för att minska kostnaden för fjärrvärme,

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen i samarbete med HSB.

En ordinarie styrelseledamot avgår under mars 2020.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Eget kapital / Totala tillgångar).

Underskrifter

Norrköping 2020- 03-12



Ulrika Boge
Styrelseordförande



Maggis Wall Bäcklund
Sekreterare



Oskar Johannesson
Ledamot



Ivan Baric
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 - 2020

Ernst & Young



Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor



Elisabeth Lundgren
Förtroendevald revisor

Bilaga

Årsavgiftsgrundande förhållanden

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	3 082 850	2 941 189
Övriga intäkter	32 535	305 716
Drift-, administrations- och personalkostnader	-2 688 452	-2 886 997
Räntekostnader netto (utgiftsränta/inkomstränta)	-90 032	-54 139
Amortering	-168 152	-168 152
Resultat	168 749	137 617
-avsättning fastighetsfond (förslag till stämman)	-118 000	-118 000
- extra avsättning fastighetsfond (förslag till stämman)	-500 000	0
Summa	-449 251	19 617

Pga ett högt balanserat resultat så föreslår styrelsen en extra avsättning på 500.000 för att kalkylera för framtida planerade underhåll då det balanserade resultatet är högt under 2019.

Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.

Styrelsen har bedömt att avsättningen till fastighetsunderhållsfond och de avgiftstäckta avskrivningarna väl svarar mot antagen förslitning.

Per kvadratmeter bostadsyta blir detta 83 kr avseende avskrivningar och avsättning fond fastighetsunderhåll för 2019.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Trasten 10 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 revisionssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 betryggande sätt.

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 21 april 2020


Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor


Elisabeth Lundgren
Föreningsrevisor

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 21 april 2020


Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor


Elisabeth Lundgren
Föreningsrevisor

