

Årsredovisning för
Brf Trasten 10
725000-0598

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trasten 10, 725000-0598 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamot

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

Suppleant

Nils-Petter Ekerbring
Daniel Runnäs

Revisor

Ernst & Young AB, Johannes Karlsson

Internrevisor

Carolin Dasander

Suppleant

Martina Grissler

Valberedning

Ragnar Boge, sammankallande
Elisabeth Eriksson

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 Länsförsäkringar Södermanland.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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	117 st

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

Lokaluthyrning:

- Nyboms Engineering AB
- BGA videoproduktion AB

Förrådsuthyrning

Två tidigare soprum i källargången har omvandlats till förråd, som kan hyras av medlemmar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 443 887	3 260 943	3 082 850	2 937 179	2 944 061
Res. efter finansiella poster	420 353	614 541	15 968	-4 021	154 211
Soliditet %	34,5	32,7	28,9	34	35,6
Balansomslutning	12 906 144	12 347 954	11 835 705	10 024 837	9 580 398
Skuldkvot %	2	2,3	2,5	1,8	1,9
Räntekänslighet %	1	2	1	2	2
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift kr/m ² boyta	541	541	515	515	515
Lån i kr/m ² totalyta	1 316	1 339	1 377	955	985
Sparande kr/m ² totalyta	194	216	151	153	188
Energikostnad kr/m ² totalyta	224	174	183	158	156

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning

Förvaltnings AB Graden

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Boservice, dotterbolag till HSB Östra om fastighetsskötsel och jourberedskap.

El och elupphandlingsavtal

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

Föreningens produktion av solel

Siffror från Sunny Portal visar att andra årets elproduktion, aug 2020 t.o.m. juli 2021 varit 61 673 kWh och koldioxidreduktionen varit 43 171 kg.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Dessutom har föreningen 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 541 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Belåningsgraden är 1316 kr/kvm boyta per år, där en belåning/kvm under 5 000 kr anses vara bra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten har utförts i oktober och löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Extern konsult anlitad i hanterandet av anbud gällande utbyte av varm/kallvattenledningar i källargången** - MT Rör AB utförde arbetet under juni
- **Enkät:** Angående omvandling från hobbyrum till eventuellt gym, uppsättande av övervakningskameror i miljörummet och rökförbud på terrasserna
- **Reparation av elsingorna i stuprör och hängrännor** - utförd av Stenbergs EI AB
- **Boksluts- och budgetmöte med Graden**
- **Mättjänstavtal med EcoGuard** - Överföring av filer till Graden för debitering av lägenheternas uppmätta elkonsumention på avgiftsavin. Kostnad för föreningen 150 kr/lägenhet och år exklusive moms.
- **Inspektion/underhåll av fläktarna** - Fastighetsteknik
- **Placering av plastormar på altan 40** - vilket haft avskräckande effekt på duvorna och vi bedömer att inglasning av altanen inte längre är nödvändig.
- **Asbestsanering** - dels i samband med rörbytet i källaren, dels i två lägenheter i samband med vattenskador
- **Ändrad avtalsperiod för ekonomisk förvaltning Graden, från 2 år till 1 år**
- **Borttagande av askkoppar i terrass 38 och 42, uppsättande av rökförbudsskyltar**
- **Införande av trappvärdar**
- **Besiktning av hissar utförda av Kiwa.** Hissarna befanns vara utan brist
- **Inköp av fyra tavlor till Trasteriet**
- **Uppdatering av ordningsregler, policy för andrahandsupplåtelse samt regler/rutiner för föreningslokalen Trasteriet.** Avgift för lån av Trasteriet införs vid större fester då man nyttjar husgerådet
- **Avtalsbevakning uppdaterad**
- **Uppställning av container för medlemmar, oktober**
- **Spolning/filmning ledning matkällare 40** - årligen enligt 5-årig garanti från reliningen 2018
- **Spolning av alla köksstammar** - utfördes i oktober av Wilssons
- **Fasadbelysningen mot gården åtgärdad av Stenbergs EI AB**
- **Uppsägning av avtalet, fastighetsskötsel HSB BOService** - inför omförhandling och anbudsfrågningar till alternativa entreprenörer
- **Omförhandling av 1-årigt banklån**
30/12 1-års 1 135 027 kr omförhandlas till en ränta på 0,98 % och med amortering

2 838 kr/kvartal.

- **Överföring av 1 500 000 kr från Handelsbankens konto med 0 % ränta till SBAB, som ger 0,30 % ränta.**

Av saldot på SBAB, 3 398 118,46 kr överförs 1 500 000 kr till s.k. Placeringskonto, bundet i 1 år och med en ränta på 0,53%.

- **Möte angående energiövervakning (HSB Östra)** - genomgång av offert på energiavtal
- **Presentation av olika låssystem hos Lås och Nycklar AB**
- **Studiebesök inför låsbyte hos Brf Styrmansgården och Brf Äpplet i Norrköping**
- **Besiktning av fastigheten gällande Brandsäkerhet tillsammans med Trygghetspartner Sverige AB**
- **Förvaltmöte med HSB BOservice** - Genomgång av årskalendariet för fastighetsskötseln. Informationsskyltar om städintervall uppsatta i fastigheten.
- **Inköp av en 55 tums LED-TV till Trasteriet**
- **Mässa: FASTIGHET 2021 på Louis de Geer**
- **Revidering av underhållsplanen**
- **Upprättande av tilläggsavtal till hyreskontrakt för våra två butikslokaler**
- **Utdelning av luciagåvor till alla medlemmar**

Överlåtelser

- Uppgång 38: Lgh 3:11
- Uppgång 40: Lgh 2:5, 4:6, 4:7, 7:7
- Uppgång 42: Lgh 1:3, 2:1, 3:4, 7:2, 8:1

Andrahandsupplåtelser

Under året har 1 lägenhet varit andrahandsupplåten, där hyresgäst bytts ut 1 gång. Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år.

Holken

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt 30 nätter under 2021. Ancie Nordström (tidigare Eriksson) 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 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.

Under året har löpande information givits i pappersform; i lägenhetsbrevlådan eller uppsatt i entréerna/hissarna, samt digitalt till medlemmar tillfälligt bosatta på annan ort.

Expeditionen

Har varit bemannad första onsdagen i månaden kl.18-18.30, längre avbrott pga. pandemin.

Trivsel

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

Utbildning för styrelsen:

- NODRA digitalt forum
- HSB-dagen på Louis de Geer - mässa och föreläsningar
- Brandskyddsutbildning - webinarium ("Föreningen FRIS")
- Distans "Köpa ekonomisk förvaltning" (Bostadsrätterna)
- Distans "Säkerhet och risker i föreningen" (Bostadsrätterna)
- Distans "Andrahandsuthyrning - vad gäller?" (Bostadsrätterna)
- Realnode - webinarium (Graden)

Övrigt:

Individuell mätning och debitering - IMD

Högsta förvaltningsdomstolen har i december 2019 beslutat att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare som debiterar ut vatten, el och andra nyttigheter efter individuell mätning och debitering (IMD) ska deklarerera moms för detta.

Redovisningskravet innebär att moms behöver redovisas på avier och fakturor avseende vatten. Kostnadsmässigt kommer momsen troligtvis inte påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen i stort sätt bör vara lika stor som den utgående momsen.

Föreningen är momsregistrerad.

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	1 696 595	1 035 100	614 541
Resultatdisp enl stämmobeslut				614 541	-614 541
Fondavsättning enl stämmobeslut			379 000	-379 000	
Årets resultat					420 353
Vid årets slut	547 060	144 000	2 075 595	1 270 641	420 353

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 270 641
årets redovisade resultat	420 353
	1 690 994

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt upprättad underhållsplan	361 000
i ny räkning överföres	1 329 994
	1 690 994

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 443 887	3 260 943
Övriga rörelseintäkter	2	154 606	92 594
Summa rörelseintäkter mm		<u>3 598 493</u>	<u>3 353 537</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 475 869	-2 009 856
Personalkostnader	4	-209 316	-239 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-412 802	-403 211
Summa rörelsekostnader		<u>-3 097 987</u>	<u>-2 652 133</u>
Rörelseresultat		<u>500 506</u>	<u>701 404</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 201	6 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 354	-93 288
Resultat efter finansiella poster		<u>420 353</u>	<u>614 541</u>
Resultat före skatt		<u>420 353</u>	<u>614 541</u>
Årets resultat		<u>420 353</u>	<u>614 541</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 583 599	6 541 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 295 801	1 398 405
		<u>7 879 400</u>	<u>7 939 702</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 879 400</u>	<u>7 939 702</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 841	21 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 162	94 784
		<u>250 003</u>	<u>115 930</u>
Kassa och bank	7	4 776 741	4 292 322
Summa omsättningstillgångar		<u>5 026 744</u>	<u>4 408 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 906 144</u>	<u>12 347 954</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		2 075 595	1 696 595
		2 766 655	2 387 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 270 641	1 035 100
Årets resultat		420 353	614 541
		1 690 994	1 649 641
Summa eget kapital		4 457 649	4 037 296
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 638 954	6 091 188
		3 638 954	6 091 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 629 299	1 303 179
Leverantörsskulder		392 239	312 758
Skatteskulder		16 740	15 996
Övriga kortfristiga skulder		14 280	34 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	756 983	553 386
		4 809 541	2 219 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 906 144	12 347 954

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
EI	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
Stambyte	40

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Månadsavgifter	2 871 943	2 871 943
Lokalhyra	6 000	2 766
Momspliktiga lokaler	214 200	214 200
El	0	63 943
Eldebitering moms*	261 710	108 080
Bredband	90 003	0
Öresutjämning	31	11
Summa	3 443 887	3 260 943

* Belopp exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD).

Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	10 656	700
Avgift för andrahandsuthyrning	5 950	12 819
Försäkringsersättning	138 000	79 075
Summa	154 606	92 594

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI*	376 604	256 190
Värme	659 498	574 943
Vatten o avlopp	199 402	130 182
Renhållning, sophantering	92 176	80 447
Snöröjning	25 603	12 051
Fastighetsskötsel inhyrd	111 280	100 366
HSB Boservice Fast.sköt	7 606	41 155
Försäkringsskada	141 091	0
Reparation och underhåll**	125 874	88 819
Övriga driftskostnader	4 019	4 976
Hisskostnader	9 129	20 006
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	151 070	148 370
Fastighetsförsäkringpremie	65 797	88 626
Serviceavtal	21 374	15 772
Gemensam TV och bredband Tele2	144 524	54 103
Bredbandskostnader Telenor	4 424	6 612
Förbrukningsinventarier	8 839	107 396
Programvaror	2 655	3 256
Planerat underhåll	113 050	88 521
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	805
Leasing Canon	13 260	12 014
Kontorsmaterial	3 263	11 150
Kostnad föreningsstämma	3 250	4 515
Övriga föreningskostnader***	26 211	16 574
Administrationskostnader	107 847	103 514
Extern revisionskostnad	20 000	18 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	7 260
Bankkostnader	4 408	3 618
Övriga externa tjänster	33 615	9 865
Summa	2 475 869	2 009 856

* Belopp delvis exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD). Förhöjda elkostnader beror delvis på underhållsarbeten i fastigheten och elförbrukningen har ökats under året.

** Sedvanliga reparationer och underhåll i fastigheten. Väsentligt i år är byte av VVC-pump och avloppspump samt spolbuss.

*** Medlemskap Bostadsrätterna, tidningar Borätt, blommor, tavlor, julpynt, extra debiteringar från Graden såsom milersättning till möte, portokostnad och upprätta tilläggsavtal med mera.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

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

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Totalt	0	0	0	0

Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	163 000	164 333
Övriga arvoden	13 300	18 100
Sociala kostnader	22 244	53 747
Arbetsgivaravg (nya pensionssystemet)	10 772	749
Personalrepresentation	0	2 137
Summa	209 316	239 066

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 563 001	14 563 001
- Nyanskaffningar	-352 500	0
Vid årets slut	14 210 501	14 563 001
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-8 521 704	-8 215 912
-Årets avskrivningar byggnader	-310 198	-305 792
Vid årets slut	-8 831 902	-8 521 704
Utgående redovisat värde	5 378 599	6 041 297
Bokfört värde byggnader, om/tillbyggnad	6 083 599	6 041 297
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	6 583 599	6 541 297

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 544 127	610 640
-Nyanskaffningar	0	933 487
	1 544 127	1 544 127
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-145 722	-48 303
-Årets avskrivning	-102 604	-97 419
	-248 326	-145 722

Redovisat värde vid årets slut **1 295 801** **1 398 405**

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken (företagskonto)	1 371 422	2 144 204
SBAB (sparkonto)	1 905 319	2 148 118
SBAB Placeringskonto 1 år (sparkonto)	1 500 000	0
	4 776 741	4 292 322

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
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%	0	1 135 027
Stadshypotek 146914	2022-12-30	0,98%	1 135 027	0
Stadshypotek 5994	2023-12-30	1,52%	2 373 886	2 500 000
			7 268 253	7 394 367
Varav kortfristig del inom 1 år			-168 152	-168 152
Varav kortfristig del inom 1 år, omförhandlas nästkommande år			-3 461 147	-1 135 027
Kvarstående långfristig del			3 638 954	6 091 188
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-3 638 954	-6 091 188
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	12 674	12 993
Förutbetalda avgifter	307 719	295 549
Övriga upplupna kostnader	436 590	244 844
	756 983	553 386

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Höjd lägenhetsavgift med 3% från 1 jan 2022
- Mattor av god kvalitet inköpta till källargången och entrén inifrån garaget.
- Avfuktarna i torkrummen har gått igenom och rengjorts av Elbyrån
- Nytt låssystem kommer under våren att installeras i entréer och allmänna utrymmen. Eventuellt tillkommer också ett nytt passersystem.
- Elsäkerhetsbesiktning av elanläggningen resulterar i anmärkningar, vilka kräver åtgärder.
- Målning bastu, hobbyrum och miljörum och del av mangelrum

- **Anticimex fuktmätning mars 2022.** I samband med denna kommer Anticimex att installera vattenlarm i alla lägenhetens köksskåp, Trasteriets kök och våra lokalers kök.
- **Brandsäkerhetsåtgärder kommer att vidtas av Trygghetspartner Sverige AB**
- **Styrelsen kommer att ge förslag på stadgeändringar inför extra stämma och ordinarie föreningsstämma.**
- **Trasigt avloppsrör i Thaibutikens lagerlokal måste bytas ut.**
- **Styrelsen har givit Thaibutiken tillstånd att på egen bekostnad bygga ett kök för tillredning av små rätter.**

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Eget kapital / Totala tillgångar

Underskrifter

Norrköping 2022- 04-19



Ulrika Boge
Styrelseordförande



Maggis Wall Bäcklund
Sekreterare



Ancie Nordström
Ledamot



Ivan Baric
Ledamot



Oskar Johannesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4-2022
Ernst & Young



Ernst & Young AB 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trasten 10 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 19 april 2022

Ernst & Young AB



Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor