

# Årsredovisning

## *Bostadsrättsföreningen Trasten 10*

*725000-0598*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Trasten 10 på Skepparegatan 38-42 i Norrköping. Fastigheten uppfördes 1959-1960 och består av 90 lägenheter och två kommersiella lokaler. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2016. Tolv lägenheter bytte ägare under 2016. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Styrelsens sammansättning under 2016 har varit följande:

Ordförande:	Elisabeth Enqvist
Vice ordförande:	Bengt Wettergen
Sekreterare:	Maggis Wall-Bäcklund
Ledamot:	Ivan Baric
Ledamot (t.o.m 14 september):	Johan Renström
Suppleant:	Martina Eriksson
Suppleant:	Ulrika Boge

Föreningsrevisor:	Jenny Lisiderius
Suppleant föreningsrevisor:	Greta Thorén

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	2 735	2 735	2 735	2 646	2 556
Resultat efter finansiella poster	43	385	175	-32	35
Soliditet %	34	34	30	28	27
Balansomslutning	9 445	9 372	9 269	9 001	8 997

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser och reservfond	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	691 060	561 234	1 576 315	384 697	3 213 306
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			384 697	-384 697	0
Avsättning yttre fond		131 082	-131 082		0
Årets resultat				43 291	43 291
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>691 060</b>	<b>692 316</b>	<b>1 829 930</b>	<b>43 291</b>	<b>3 256 597</b>

### RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	1 829 930
Årets resultat	43 291
<i>Summa</i>	<i>1 873 221</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre reparationsfond	150 279
Balanseras i ny räkning	1 722 942
<i>Summa</i>	<i>1 873 221</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 735 184	2 735 184
Övriga rörelseintäkter		246 587	241 092
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 981 771</b>	<b>2 976 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 383 915	-2 042 441
Personalkostnader	3	-195 558	-187 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 910	-288 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 868 383</b>	<b>-2 518 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>113 388</b>	<b>457 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 544	13 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 641	-85 933
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 097</b>	<b>-72 809</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 291</b>	<b>384 697</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 291</b>	<b>384 697</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43 291</b>	<b>384 697</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 781 085	7 063 348
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	6 647
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 781 085</i>	<i>7 069 995</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 781 085</b>	<b>7 069 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 400	–
Övriga fordringar		1 892	12 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 791	36 220
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43 083</i>	<i>48 258</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 620 523	2 253 460
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 620 523</i>	<i>2 253 460</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 663 606</b>	<b>2 301 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 444 691</b>	<b>9 371 713</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	547 060	547 060
Reservfond	144 000	144 000
Fond för yttre underhåll	692 316	561 234
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 383 376</i>	<i>1 252 294</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 829 930	1 576 315
Årets resultat	43 291	384 697
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 873 221</i>	<i>1 961 012</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 256 597</b>	<b>3 213 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	6, 7 5 415 030	5 569 114
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 415 030</b>	<b>5 569 114</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	154 084	154 084
Förskott från kunder	263 960	250 752
Leverantörsskulder	167 398	11 767
Skatteskulder	11 101	7 466
Övriga skulder	37 945	44 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 576	120 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>773 064</b>	<b>589 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 444 691</b>	<b>9 371 713</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Det är första året som BFNAR 2016:10 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avsättning till yttre reparationsfonden i föregående års resultaträkning har tagits bort pga ändrade redovisningsprinciper och istället justerats mellan fritt eget kapital och den Yttre fonden, se specifikationen för Eget kapital i Förvaltningsberättelsen.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2016	2015
El, renhållning, vattenkostnad	400 833	405 366
Uppvärmning	613 078	545 671
Fastighetsskötsel	118 372	106 900
Försäkringskostnad	57 059	54 684
Fastighetsskatt	127 050	122 810
Årets kostnad för reparationer & underhåll	816 940	530 429
Kabel-TV	75 602	73 707
Telefon, bredband, porto mm.	7 220	14 520
Revisionsarvode	11 250	19 750
Förvaltningskostnader	92 553	111 020
Övriga externa kostnader	63 958	57 584
	<b>2 383 915</b>	<b>2 042 441</b>

### Not 3 Personal - Enkel

	2016	2015
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och ersättningar	156 003	157 995
Sociala kostnader *	39 555	34 426
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>195 558</b>	<b>192 421</b>

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 113 161	14 113 161
	Utgående anskaffningsvärden	14 113 161	14 113 161
	Ingående avskrivningar	-7 049 813	-6 767 550
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-282 263	-282 263
	Utgående avskrivningar	-7 332 076	-7 049 813
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 781 085</b>	<b>7 063 348</b>
	Taxeringsvärden	50 093 000	43 694 000

Taxeringsvärdena fördelar sig enligt följande:

År 2016: Byggnader: 35.890.000, Lokaler: 14.203.000

År 2015: Byggnader: 31.799.000, Lokaler: 11.895.000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 227	33 227
	Utgående anskaffningsvärden	33 227	33 227
	Ingående avskrivningar	-26 580	-19 935
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 647	-6 645
	Utgående avskrivningar	-33 227	-26 580
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 647</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	9 328 000	9 328 000
		9 328 000	9 328 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 328 000</b>	<b>9 328 000</b>



Not 7	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller senare än 5 år	4 798 694	4 952 778
	Förfaller år 1 till år 5	770 420	770 420
		5 569 114	5 723 198

**UNDERSKRIFTER**

Norrköping 2017-03-23

  
Elisabeth Enqvist

  
Bengt O Wettergen

  
Maggis Wall-Bäcklund

  
Ivan Baric

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03- 24

  
Johannes Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Jenny Lisiderius  
Föreningsrevisor

## Uttalande från ledningen ("Representation letter"),

Ernst & Young AB

Att: Johannes Karlsson

Box 1050

600 40 Norrköping

Norrköping den 23/3-2017

Detta uttalande från ledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10, med bokslutsdatum den 31 december 2016 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för bostadsrättsföreningens tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trasten 10s resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi förstår att er revision av Bostadsrättsföreningen Trasten 10s årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att ni granskat bokföringen, redovisningssystemet, den interna kontrollen och därtill hörande information och dokumentation i den omfattning ni bedömt nödvändigt under rådande omständigheter. Vi är medvetna om att revisorns granskning ska utföras i enlighet med god revisions sed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand ska kunna avge ett omdöme om bostadsrättsföreningens årsredovisning i stort. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

### A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per balansdagen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt i årsredovisningen.
3. Vi anser att Bostadsrättsföreningen Trasten 10 har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.

4. Vår uppfattning är att, i den av Ernst & Young presenterade sammanställningen av funna fel – SAD, angivna poster enskilt och/eller tillsammans är oväsentliga. De påverkar inte vår uppfattning om att årsredovisningen ger en rättvisande bild. Vi intygar att vi inte har kännedom om några ytterligare fel.

#### **B. Oegentligheter**

1. Vi är medvetna om att Bostadsrättsföreningen Trasten 10s styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att bostadsrättsföreningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt.

#### **C Överensstämmelse med lagar och förordningar**

Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

#### **D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner**

1. Vi har tillhandahållit
  - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
  - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från styrelsemöten. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi har upplyst er om Bostadsrättsföreningen Trasten 10s samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Det inkluderar bl.a. inköp, försäljningar, hyror, räntor, utdelningar, lån, ställande av säkerhet, ingångna ansvarsförbindelser samt fordringar och skulder på balansdagen. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen.
5. Vi anser att de väsentliga antaganden som använts vid bedömningsposter i redovisningen är rimliga.
6. Vi har informerat er om, och bostadsrättsföreningen har fullgjort, samtliga kontraktsenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.

**E. Tillgångar och skulder samt poster inom linjen**

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information innebärande att ytterligare tillgångar, skulder, poster inom linjen eller upplysningar skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och ansvarsförbindelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen oavsett om de har diskuterats med ett juridiskt ombud eller inte.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat upplysningar i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

**F. Händelser efter balansdagen**

Det har inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen.

Med vänlig hälsning



Elisabeth Enqvist

Styrelseordförande