

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Trasten 10

725000-0598

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsen ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Södermanland.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Ordförande	Andreas Backström
Sekreterare	Maggis Wall Bäcklund
Vice ordförande	Martina Grissler
Ledamot	Hussein Attieh
Ledamot	Ivan Baric

#### ***Styrelsesuppleanter***

Suppleant	Ulrika Boge
Suppleant	Maria Lyrehag

#### ***Ordinarie revisorer***

Externrevisor	Ernst & Young AB Johannes Karlsson
---------------	---------------------------------------

Föreningsrevisor	Kalle Lekander
------------------	----------------

#### ***Revisorssuppleanter***

Revisorsuppleant	Sylva Hedell
------------------	--------------

#### ***Valberedning***

Sammanställande	Ragnar Boge Elisabeth Eriksson Elliot Näs
-----------------	---

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Trasten 10, Norrköping  
Adress: Skepparegatan 38, 40 & 42  
Byggår: 1959-1960  
Taxeringsvärde: 82 674 000 kr, varav byggnadsvärde 52 163 000 kr  
Boyta: 5 310 m<sup>2</sup>  
Lokalyta: 258 m<sup>2</sup>  
Fastighetens areal: 1 251 m<sup>2</sup>

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och äger sin tomt.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-25

### **Underhållsplan**

Föreningen har sedan 2018 en detaljerad underhållsplan, som uppdateras årligen inför budgetmöte.

### **Gemensamhetslokaler**

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

### **Lokaluthyrning**

- Nyboms Engeneering AB
- BGA Videoproduktion AB

### **Förrådsuthyrning**

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

### **Bostäder och lokaler**

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	115 st

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Estate Concierge AB

### Teknisk förvaltning

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

## Avtal

### El- och elupphandlingsavtal

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

### Föreningens produktion av solet under de första tre åren

År (aug-juli)	Årets produktion i kWh	Årets CO2-reduktion i kg
2019-2020	54 578.124	44 752.387
2020-2021	61 673.236	43 171.331
2021-2022	62 479.367	43 171.331

Solkraftverket fortsätter att leverera på samma nivå. En noggrann uppföljning kommer att ske efter de första fem åren, efter vilka garantitiden gått ut.

### 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 660 kr/m<sup>2</sup> för räkenskapsåret.

### Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Genom amortering av lån under året hamnar belåningsgraden i slutet av räkenskapsåret på 858 kr/m<sup>2</sup> boyta, där en belåning /m<sup>2</sup> under 5 000 kr anses vara bra.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Avgifter, avtal, bankkonton, försäkringar och elstöd

- Årsavgiften höjs med 2 % från 1 jan 2023
- Estate Concierge AB är ny ekonomisk förvaltare med tvåårigt avtal från 2023 t.o.m. 2024
- Fortsatt avtal på 3 år med HSB Östra för fastighetsskötsel från 2023 t.o.m. 2025
- Förlängt elhandelsavtal med E.on via HSB Östra (5 år) från 2024 t.o.m. 2028
- Omförhandling av gruppavtal TV/bredband via Tele 2
- Nytt 3-årigt hyreskontrakt innehållande indexklausul förhandlat med Thaibutik
- Nytt 2-årigt hyreskontrakt omförhandlat med BGA
- Förnyelse av fastighetsförsäkring, där premien höjts från 80 867 kr till 91 380 kr.  
Detta förorsakat av rådande byggnadsindex, som satts till 13,9 %.
- Ansökan om elstöd inskickad till Skatteverket. Drygt 119 000 kr sattes in på föreningens konto i slutet av juni.
- Med anledning av höjda sparräntor har styrelsen under året bevakat saldot på det räntelösa företagskontot och vid ett antal tillfällen begärt överföring av kapital till sparkontot på SBAB.

### Trygghetsskapande åtgärder

- Vi bytte koder till våra entréer 1/2-2023
- Brytskydd installerade i alla entréer efter inbrottsförsök
- Entrédörrarnas dörrautomatik har fått fördröjt öppnande i syfte att hindra okynnesanvändning
- Entrédörrar har åtgärdats av Tannefors Glas, som levererade dem 1995.
- Källardörren - Ny dörröppnare, som automatiskt stänger dörren efter ca 12 sekunder har installerats av Låssmeden. Detta för att förhindra att dörren står uppställd p.g.a. att medlem glömt stänga efter sig.
- Plåt har satts runt utrymmet bakom kärlskåpet.
- Brandskyddsronnd med Trygghetspartner. Samtliga brandsläckare, rökluckor, utrymningsskyltar och stigarledningar kontrollerades. Branddörren i källaren åtgärdades genom byte av kretskort.
- Lägenhetsbesiktningar genomfördes av trappvärdar. Kontroll av bl.a. brand- och vattenvarnare samt att föreslå åtgärder efter Anticimex besiktning vidtagits.

### Vattenskador

- MT Rör AB åtgärdade avloppsrör i inre rummet vid expeditionen
- MT Rör AB åtgärdade också läckande vattenledning i källaren. Läckaget orsakades av rostangrepp. Röret byttes ut från källare genom fyra förråd i matkällare ut mot husliv. Asbestsanering krävdes innan arbetet kunde utföras. Kostnad: drygt 50 000 kr.
- Vid Anticimex senaste inspektion upptäcktes misstänkt fukt kring golvbrunn i duschrum hos ny medlem och medlemmen uppmanades att åtgärda. Medlemmen anlät certifierad VVS-firma, som konstaterade att brunnen monterats felaktigt vid tidigare renovering. Klämringen var trasig och brunnsmanschetten lös. Hela duschrummet fick rivas och torkaggregat fick stå på lång tid innan återställande kunde påbörjas. Totalkostnaden blev 205 975 kr inkl. moms. Föreningens andel blev 81 338 kr, varav Länsförsäkringar ersatte med 18 338 kr. (Föreningens självrisk var 63 000 kr). Medlemmen fick stå för resterande kostnad, d.v.s. för tätskikt och ytskikt.
- Vattenskada i två lägenheter orsakat av läckande värmerör i vägg mot badrum. Fukt hade trängt ner till lägenheten under. Röret har lagats, torkning och återställande är klart. Åtgärden gick på 38 890 kr, varav föreningen efter självriskavdraget, 10 500 kr erhåller en ersättning på 19 990 kr från försäkringsbolaget.

### Övrigt

- Införskaffande av nya och begagnade träningsredskap till det blivande föreningsgymmet och eldragning i soprum 38, (kommande snickeri och hobbyrum)
- Invigning av Gym Flax och "nya" hobbyrummet skedde 19/2
- Servicerapporter (2st per år) från Fastighetsteknik med godkänt resultat för våra fläktar
- Besiktning av tak och stuprör, borttagande av piskställning på altanen uppgång 40 (efter stämmobeslut)
- Medlemsärenden gällande inglasning av balkonger och ansökningar om tillstånd till renovering
- Upprättande av "Policy för utdelande av behörighet för iloq"
- Ny blankett angående ansökan om tillstånd till renovering på grund av skärpningar i Bostadsrättslagen (framtagits av Bostadsrätterna)
- Container har ställts upp för medlemmars möjlighet att rensa i förråd 20-22 oktober
- Cykelrensning i cykelrummet genomförd
- HSB -Tekniska arbetsbeskrivning har uppdaterats och numera ingår städning av gymmet varannan vecka
- Tvätt och polering av hissgolven

- Fysisk besiktning på plats med byggnadstekniker från HSB Östra i syfte att ge styrelsen råd om prioritering av kommande (större) åtgärder i underhållsplanen
- Förhandling om ett av föreningens bolån på Handelsbanken

### **Utbildning**

- Fastighetsmässan Norrköping 2023, föreläsningar och möte med entreprenörer
- Energiseminarium med fokus på fjärrvärme, Händelöverket

### **Överlåtelse**

- Uppgång 38: Lgh 3:11, 6:12, 5:12
- Uppgång 40: Lgh 2:8, 3:5, 5:5, 7:5
- Uppgång 42: Lgh 7:1

### **Andrahandsupplåtelse**

Under året har 5 lägenheter varit andrahandsupplåten, varav en av dessa tillkom december 2023 och två har upphört. I dagsläget är det 3 andrahandsupplåtelse.

Föreningen har tagit ut en administrativ avgift på 10% av prisbasbeloppet/år.

### **Holken, övernattningsrum och Trasteriet, föreningslokal**

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt 32 nätter under 2023. Martina Grissler och Ulrika Boge har varit ansvariga för uthyrningen av rummet.

Föreningslokalen har varit bokade 12 dygn. Ansvariga Martina Grissler och Maria Lyrehag.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Höjd lägenhetsavgift med 3% från 1 jan 2024
- Kontakter tas med E.on och HSB:s energiavdelning vad gäller en framtida uppdatering av fjärrvärmecentralen.
- Kontakter tas med PPAM vad gäller fortsatt serviceavtal för solpanelerna efter det att garantin gått ut i aug 2024.
- Efter ett antal inbrottsförsök och stöld i februari, har styrelsen beslutat att säkra upp fastigheten genom bl.a. montering av brytskydd på ett antal dörrar. Byte av koder till entredörrarna är genomfört. Eventuellt byte till säkerhetsdörr till Trasteriet, samt kameraövervakning i källaren överväges.

### **Medlemsinformation**

Under året har 4 nummer av vårt medlemsblad utkommit. I medlemsbladet har styrelsen eftersträvat att ge medlemmarna uppdatering i vad som händer i fastigheten. Redaktörer har varit Maggis Wall Bäcklund och Andreas Backström. Andreas har varit ansvarig för uppdatering av hemsidan tillsammans med Maggis. Informationsmöten har under året anordnats i ”Trasteriet” för nya medlemmar och andrahandshyresgäster. Ansvariga för dessa har varit Maggis Wall Bäcklund och Martina Grissler.

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

### **Trivsel**

Medlemmarna bjöds in till julfest i föreningslokalen Trasteriet söndagen den 17 december.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 841	3 568	3 444	3 261	3 083
Resultat efter finansiella poster	770	228	420	615	16
Soliditet (%)	49,7	45,1	34,5	32,7	28,9
Balansomslutning	10 970	10 397	12 906	12 348	11 836
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	0	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	818	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	858	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Med anledning av nya krav för nyckeltal i bostadsrättsföreningar från räkenskapsåret 2023 lämnas jämförelseår för dessa nyckeltal tomt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond fastig- hetsunderhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	547 060	144 000	2 436 595	1 329 994	228 223	<b>4 685 872</b>
Disposition av föregående års resultat:				228 223	-228 223	<b>0</b>
Fondavsättning			75 413	-75 413		<b>0</b>
Ianspråkstagande av fond			-151 850	151 850		<b>0</b>
Årets resultat					769 966	<b>769 966</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>547 060</b>	<b>144 000</b>	<b>2 360 158</b>	<b>1 634 654</b>	<b>769 966</b>	<b>5 455 838</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 634 654
årets vinst	769 966
	<b>2 404 620</b>

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	422 000
i ny räkning överföres	1 982 620
	<b>2 404 620</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 840 612	3 567 973
Övriga intäkter	3	206 609	14 727
		<b>4 047 221</b>	<b>3 582 700</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga kostnader	4	-2 596 993	-2 649 689
Personalkostnader	5	-215 271	-204 026
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-438 121	-417 208
		<b>-3 250 385</b>	<b>-3 270 923</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>796 836</b>	<b>311 777</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 872	13 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 742	-97 054
		<b>-26 870</b>	<b>-83 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>769 966</b>	<b>228 223</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>769 966</b>	<b>228 223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>769 966</b>	<b>228 223</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 301 320	6 571 762
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 146 908	1 193 196
		<b>7 448 227</b>	<b>7 764 958</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 448 227</b>	<b>7 764 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 905	13 355
Övriga fordringar		34 869	1 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 112	85 857
		<b>202 886</b>	<b>101 196</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 318 535	2 530 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 521 421</b>	<b>2 631 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 969 649</b>	<b>10 396 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		547 060	547 060
Reservfond		144 000	144 000
Fond för yttre underhåll		2 360 158	2 436 595
		<b>3 051 218</b>	<b>3 127 655</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 634 654	1 329 994
Årets resultat		769 966	228 223
		<b>2 404 620</b>	<b>1 558 217</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 455 838</b>	<b>4 685 872</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 559 340	2 559 340
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 559 340</b>	<b>2 559 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 995 544	2 205 734
Leverantörsskulder		166 294	198 198
Aktuella skatteskulder		7 422	4 056
Övriga skulder		3 049	18 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		782 161	725 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 954 470</b>	<b>3 151 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 969 649</b>	<b>10 396 689</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		769 966	228 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	432 533	420 549
Betald skatt		3 366	-12 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 205 865</b>	<b>636 088</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8 550	-13 355
Förändring av kortfristiga fordringar		-93 141	162 163
Förändring av leverantörsskulder		-31 904	-194 040
Förändring av kortfristiga skulder		47 310	-31 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 119 580</b>	<b>559 740</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-121 390	-302 766
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-121 390</b>	<b>-302 766</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-210 190	-2 503 179
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-210 190</b>	<b>-2 503 179</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>788 000</b>	<b>-2 246 205</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 530 535	4 776 741
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 318 535</b>	<b>2 530 536</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprinciper tillämpas, 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
Stambyte	40
Låssystem	20
Solceller	15

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	-3 017 316	-2 958 102
Lokalhyror	-15 600	-8 800
Momspliktiga lokaler	-232 468	-220 626
Eldebitering moms*	-467 112	-272 450
Bredband	-108 000	-108 000
Öres- och kronutjämning	-116	5
	<b>-3 840 612</b>	<b>-3 567 973</b>

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

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, grundutbud för TV samt kollektivt bostadsrättstillägg. Även bredband samt el efter faktisk förbrukning ingår i föreningens årsavgifter vilka specificeras separat.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	-11 189	-6 952
Avgift för andrahandsuthyrning brf	-11 631	-4 025
Elstöd	-119 909	0
Försäkringsersättningar	-38 328	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-12 866	0
Övrigt	-12 686	-3 750
	<b>-206 609</b>	<b>-14 727</b>

#### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
El*	453 840	458 880
Värme	705 148	626 503
Vatten och avlopp	197 840	185 889
Renhållning	104 395	93 400
Snöröjning	29 629	23 017
Fastighetsskötsel HSB	99 998	112 835
HSB Fastighetsskötsel rörlig	18 229	7 716
Försäkringsskada	111 828	5 966
Reparation och underhåll**	132 996	206 499
Övriga driftskostnader	5 105	16 489
Hisskostnader	41 307	26 279
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	159 750	153 450
Fastighetsförsäkring	88 752	77 498
Serviceavtal	56 909	56 696
Gem. TV och Bredband Tele2	162 822	162 462
Bredbandskostnader Telenor	4 418	4 418
Förbrukningsinventarier	21 690	25 787
Programvaror	4 784	3 234
Planerat underhåll	1 057	151 850
Leasingavtal Canon	2 326	19 865
Kontorsmaterial	6 680	2 046
Föreningsstämma	3 845	4 110
Övriga föreningskostnader***	14 956	30 079
Administrationskostnader	97 441	112 009
Extern revisionskostnad	19 407	17 566
Bankkostnader	4 495	5 097
Övriga externa tjänster	34 479	60 046
Vidarefakturerering pantsättningsavgifter/överlåtelse	12 866	0
	<b>2 596 992</b>	<b>2 649 686</b>

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

\*\*Sedvanliga reparationer och underhåll i fastigheten

\*\*\*Medlemskap Bostadsrätterna, tidningar Borätt, avgifter Bolagsverket, m.m.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	170 000	163 000
Övriga arvoden	13 300	13 300
	<b>183 300</b>	<b>176 300</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 638	16 495
Arbetsgivaravg (nya pensionssystemet)	12 334	11 231
	<b>31 972</b>	<b>27 726</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>215 272</b>	<b>204 026</b>

Bolaget har inga anställda, endast arvoderade styrelseledamöter.

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 218 267	14 915 501
Inköp	50 994	
Försäljningar/utrangeringar	-3 380	
Omklassificeringar		302 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 265 881</b>	<b>15 218 267</b>
Ingående avskrivningar	-9 146 505	-8 831 902
Försäljningar/utrangeringar	3 380	
Årets avskrivningar	-321 436	-314 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 464 561</b>	<b>-9 146 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 801 320</b>	<b>6 071 762</b>
Bokfört värde byggnader	5 801 320	6 071 762
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	<b>6 301 320</b>	<b>6 571 762</b>



### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 544 127	1 544 127
Inköp	70 396	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 614 523</b>	<b>1 544 127</b>
Ingående avskrivningar	-350 931	-248 326
Årets avskrivningar	-116 685	-102 605
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-467 616</b>	<b>-350 931</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 146 907</b>	<b>1 193 196</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken (företagskonto)	519 746	711 716
SBAB (sparkonto)	1 598 789	1 818 819
SBAB Placeringskonto 1 år (sparkonto)	1 200 000	0
	<b>3 318 535</b>	<b>2 530 535</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,28	2024-12-30	1 995 544	2 205 734
Stadshypotek AB	3,99	2026-06-30	1 126 120	1 126 120
Stadshypotek AB	1,23	2025-10-30	1 433 220	1 433 220
			<b>4 554 884</b>	<b>4 765 074</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 995 544	2 205 734

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen och detta lån klassificeras därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

### Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	438 121	417 208
Förändring av upplupen ränta	-5 588	3 341
	<b>432 533</b>	<b>420 549</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000
	<b>9 328 000</b>	<b>9 328 000</b>

## Signaturer

Norrköping

31/3 - 2024



Andreas Backström  
Ordförande



Hussein Attieh



Ivan Baric



Martina Grissler



Maggis Wall Bäcklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4 - 2024  
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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. Risken 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 april 2024

Ernst & Young AB



Johannes Karlsson  
Auktoriserad revisor