

0 117:00046Z10-0e01-1110-9c00-4d05109Z/9e0e Status: Signerat av alla

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

725000-0598

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trasten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 15 protokollförda sammanträden.

För styrelsen ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2024 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande	Ulrika Boge
Sekreterare	Maggis Wall Bäcklund
Vice ordförande	Andreas Backström
Ledamot	Ivan Baric
Ledamot	Martina Grissler

Styrelsesuppleanter

Suppleant	Ahmed Enuwz
Suppleant	Maria Lyrehag

Ordinarie revisorer

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

Föreningsrevisor	Kjell Baric
------------------	-------------

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleant	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 m²
Lokalyta: 258 m²
Fastighetens areal: 1 251 m²

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 119 st

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Estate Concierge AB

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Östra om fastighetsskötsel och jourberedskap.

Avtal

El- och elupphandlingsavtal

Från 1/1-2024 31/12-2028 är föreningen ansluten till HSB Östras avtal med E.ON.

Föreningens produktion av solel under de första fem åren

År (aug-juli):	Produktion i kWh:	Förväntad produktion:
2019-2024	62 290	60 640

Garantibesiktning av solkraftverket utfördes av oberoende besiktningsman och leverantören PPAM den 8 augusti med tillfredsställande resultat.

Föreningen har tecknat ett serviceavtal med PPAM innebärande en årlig genomgång av anläggningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg. 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 662 kr/m² boyta per år.

Föreningens fastighetslån - Stadshypotek

Belåningsgraden i slutet av 2024 hamnade på 826 kr/m² boyta, där en belåning /m² under 5 000 kr anses vara bra. Stadgenlig besiktning av fastigheten har utförts i oktober och löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter, avtal, bankkonton, försäkringar och elstöd

- Årsavgiften höjs med 3 % från 1 jan 2024.
- Estate Concierge AB är fortsatt ekonomisk förvaltare med tvåårigt avtal från 2025 t.o.m. 2026.
- Avtalet för fastighetsskötsel med HSB Östra har sagts upp, men löper på under hela år 2025.
- Omförhandling av gruppavtal TV/bredband via Tele 2, vilket från 1 okt gav betydligt snabbare bredband till oförändrad kostnad.
- Service- och supportavtal gällande solpanelerna, har ingåtts med PPAM.
- Fastighetsförsäkring tecknas med Länsförsäkringar Östgöta, där premien tyvärr höjs från tidigare 91 380 kr till 110 476 kr. Självrisken vid vattenskador höjs till 170% av prisbasbeloppet.
- Elpriset sänks från kvartal 4 till 2,20 kr/kWh.

Trygghetsskapande åtgärder

- Brandskyddsronnd med Trygghetspartner. Samtliga brandsläckare, rökluckor, utrymningsskyltar och stigarledningar kontrollerades. En brandsläckare monterades upp på vägg och två brandsläckare som var utgångna byttes ut. Branddörr släppte inte från hållmagneten, åtgärdades. Brandtätning av dörrparti till cykelförråd utfördes.

Vattenskador

- Rörläckage wc källargången. Toalettstolen byts ut.
- Altanerna - Vattenläckage från brunnar/ledningar ner i ettorna i alla uppgångar/våning 8. I uppgång 40, visade det sig att vattenlåset till altanens golvbrunn var inbyggt bakom duschrumsvägg i underliggande etta. Hål i väggen måste tas upp för att komma åt vattenlås och ledning. I detta fall var brunn, vattenlås och rör sedan huset byggdes. Rören var helt igentäppta varför översvämning har uppstått. Rören är nu utbytta och det gamla vattenlåset i gjutjärn har ersatts av en brunn med s.k. Sandfång. Altangolvet är bilat, slipat och belagt med fuktavvisande fogfritt golv. Vi planerar tillsammans med fackmän för åtgärder i motsvarande altaner och ettor uppgång 38 och 42.
- Läckage under solpaneler, som berodde på en gammal skada har åtgärdats.
- Förhöjd fuktighetshalt har uppmätts i lägenhets innertak som vätter mot fasad. Misstanke om att det kan ha trängt in vatten från trasiga gesimmsrännor.

Övrigt

- Uppdaterade - *Ordningsregler Brf Trasten 10*
- Uppdaterade - *Policy för andrahandsuthyrning*
- Servicerapporter (2st per år) från Fastighetsteknik med godkänt resultat för fläktar i uppgång 38 och 42. Fläkten i uppgång 40 är styr-trasig och bör bytas.
- Medlemsärenden gällande inglasning av balkonger och ansökningar om tillstånd till renovering.
- Fuktmätare inköpt.
- Med anledning av skärpningar i Bostadsrättslagen, har styrelsen tagit fram en information om vad som gäller vid renovering av kök och badrum *Förutsättningar för styrelsens godkännande av din ansökan om medgivande till ombyggnad*. Denna information lämnas över till medlem som anhåller om tillstånd för ombyggnad.
- Policy har tagits fram gällande hantering av obetalda årsavgifter, för att säkerhetsställa likabehandling.
- Försäkringsförmedlare, Svenska Bolån har getts i uppdrag att ta in offerter på fastighetsförsäkring.
- Avtal med E.on om förebyggande underhåll av fjärrvärmecentral 2 besök per år.
- Förhandling om ett av föreningens bolån på Handelsbanken.
- Ny TV till Föreningslokalen Trasteriet är inköpt.
- Inspektion av fjärrvärmecentralen gjordes av tekniker från Eon med bedömningen att centralen var i bra skick.
- Möte med Trasten 9, där vi fick ta del av deras totalrenoveringsprojekt och vi presenterade vår fastighet. Ett framtida samarbete kan eventuellt bli aktuellt. Tillsvidare kommer de platser som medlemmar har sagt upp i garaget inte hyras ut inom projektets tid, då platserna ska reserveras för arbetsfordon.
- Personhissar har blivit servade av AltHiss och godkända efter inspektion av Kiwa.
- Förvaltarmöte med HSB.
- Trapphissarna - Då uppgång 40 inte har kvar någon brukare så beslutade vi att föreningen tar över hissen tillsvidare, då Norrköpings kommun annars tar bort hissen. ALT-hiss kommer inte att lägga någon avgift på hissen, men har lovat att testköra den i samband med andra servicebesök.
- Möte på Tingsrätten gällande otillåten andrahandsuthyrning.
- Årlig service på maskinpark i tvättstugor/torkrum - utförd av Elbyrån.
- Slutlig garantibesiktning av solpanelerna av certifierad besiktningsman.

Utbildning

- Fastighetsmässan Norrköping 2024, föreläsningar och möte med entreprenörer.
- Borätt Forum, "Planerat underhåll och ekonomi".

Överlåtelse

- Uppgång 38: Lgh 8:11
- Uppgång 40: Lgh 2:8, 3:5, 3:6, 6:7, 7:6
- Uppgång 42: Lgh 2:1, 3:1, 5:3 (tillträde 3 mars 2025), 6:2, 7:3, 8:2

Andrahandsuthyrningar

Under året har 6 lägenheter varit andrahandsuthyrda, varav 2 har upphört. I dagsläget är det 4 andrahandsupplåtelser, varav en från och med 1 januari 2025.

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

Holken, övernattningsrum och Trasteriet, föreningslokal

Vårt övernattningsrum har varit uthyrt 19 nätter under 2024. Martina Grissler och Ulrika Boge har varit ansvariga för uthyrningen av rummet.

Föreningslokalen har varit bokad 3 betalda tillfällen under året. Ansvariga Martina Grissler och Maria Lyrehag.

Gym Flax

Det är 43 personer som har behörighet till gymmet, spridda till 30 lägenheter. Avgift 25 kr per månad/person.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Höjd lägenhetsavgift med 3% från 1 jan 2025
- Oförändrat elpris 2,20 kr/kWh inkl. moms.
- Container kommer under våren att ställas upp för medlemmars möjlighet att rensa i förråd.
- Som styrelsen tidigare berättat om i Medlemsbladet, hade vi planerat spolning och filmning av stammarna för att se vilket skick de befinner sig i. Efter att vi fått kännedom om de vattensador som finns i anslutning till altanerna, kommer vi att skjuta fram åtgärder gällande stammarna. Vi väljer att i första hand fokusera på att komplettera inglasningen, så att den blir tätare samt därefter åtgärda golven på altan 38 och 42. Vi får också ta reda på om vattenlås är inbyggda bakom vägg på liknande sätt som i 40 och i så fall åtgärda. (Brunnarna i 38 och 42 är av senare datum än brunnen i 40)

Vi planerar också att ta in offert från plåtslagare att åtgärda de smärre brister som uppdagades vid takbesiktningen samt att via skylift undersöka och vid behov laga/byta ut gesimmsrännorna för att förebygga vattenläckage från yttervägg in i lägenhet.

Entrédörrarna är från 1995 och har börjat bli slitna. För allas trygghet är det viktigt att dörrarna fungerar som de ska. Vi tar in offert på byte av dem. Medel för dessa åtgärder är avsatta i budgeten.

Medlemsinformation

Under året har 3 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, Martina Grissler tog över efter Andreas Backström i slutet av året. Andreas har varit ansvarig för uppdatering av hemsidan tillsammans med Maggis och Ulrika. 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 885	3 841	3 568	3 444	3 261
Resultat efter finansiella poster	819	770	228	420	615
Soliditet (%)	54,1	49,7	45,1	34,5	32,7
Balansomslutning	11 594	10 970	10 397	12 906	12 348
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	244	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	662	660	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,7	86,6	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	788	818	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	826	858	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	223	189	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1,2	1,3	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

	Insatser	Reservfond	Fond fastig- hetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	547 060	144 000	2 360 158	1 634 654	769 966	5 455 838
Disposition av föregående års resultat:				769 966	-769 966	0
Fondavsättning			422 000	-422 000		0
Årets resultat					818 930	818 930
Belopp vid årets utgång	547 060	144 000	2 782 158	1 982 620	818 930	6 274 768

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 982 620
årets vinst	818 930
	2 801 550

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	424 000
i ny räkning överföres	2 377 550
	2 801 550

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 885 056	3 840 612
Övriga intäkter	3	79 711	206 609
		3 964 767	4 047 221
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	4	-2 443 715	-2 596 993
Personalkostnader	5	-228 908	-215 271
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-437 380	-438 121
		-3 110 003	-3 250 385
Rörelseresultat		854 764	796 836
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 948	67 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 782	-94 742
		-35 834	-26 870
Resultat efter finansiella poster		818 930	769 966
Resultat före skatt		818 930	769 966
Årets resultat		818 930	769 966

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 173 944	6 301 320
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 032 786	1 146 908
		7 206 730	7 448 227

Summa anläggningstillgångar

7 206 730

7 448 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		43 609	21 905
Övriga fordringar		2 441	34 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 866	146 112
		153 916	202 886

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

8

4 233 838

3 318 535

4 387 754

3 521 421

SUMMA TILLGÅNGAR

11 594 483

10 969 649

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		547 060	547 060
Reservfond		144 000	144 000
Fond för yttre underhåll		2 782 158	2 360 158
		3 473 218	3 051 218

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 982 620	1 634 654
Årets resultat		818 930	769 966
		2 801 550	2 404 620
Summa eget kapital		6 274 768	5 455 838

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	957 968	2 559 340
Summa långfristiga skulder		957 968	2 559 340

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 428 764	1 995 544
Leverantörsskulder		193 067	166 294
Aktuella skatteskulder		11 112	7 422
Övriga skulder		3 049	3 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		725 755	782 161
Summa kortfristiga skulder		4 361 747	2 954 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 594 483 **10 969 649**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		818 930	769 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	437 380	432 533
Betald skatt		3 690	3 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 260 000	1 205 865
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 704	-8 550
Förändring av kortfristiga fordringar		70 674	-93 141
Förändring av leverantörsskulder		26 773	-31 904
Förändring av kortfristiga skulder		-56 406	47 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 279 337	1 119 580
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-195 882	-121 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-195 882	-121 390
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-168 152	-210 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-168 152	-210 190
Årets kassaflöde		915 303	788 000
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 318 535	2 530 535
Likvida medel vid årets slut		4 233 838	3 318 535

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:

Materiella anläggningstillgångar

	<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

	2024	2023
Årsavgifter	-3 107 956	-3 017 316
Lokalhyror	-15 000	-15 600
Momspliktiga lokaler	-238 314	-232 468
Eldebitering moms*	-415 647	-467 112
Bredband	-108 000	-108 000
Öres- och kronutjämning	-139	-116
	-3 885 056	-3 840 612

*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

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	-665	-11 189
Avgift för andrahandsuthyrning brf	-15 135	-11 631
Elstöd	0	-119 909
Försäkringsersättningar	-16 042	-38 328
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-24 645	-12 866
Övrigt	-23 224	-12 686
	-79 711	-206 609

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
El*	395 530	453 840
Värme	717 084	705 148
Vatten och avlopp	177 597	197 840
Renhållning	96 783	104 395
Snöröjning	14 987	29 629
Fastighetsskötsel HSB	104 523	99 998
HSB Fastighetsskötsel rörlig	28 991	18 229
Försäkringsskada	19 453	111 828
Reparation och underhåll**	117 272	132 996
Övriga driftkostnader	5 253	5 105
Hisskostnader	30 035	41 307
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	163 440	159 750
Fastighetsförsäkring	105 702	88 752
Serviceavtal	54 127	56 909
Gem. TV och Bredband Tele2	162 908	162 822
Bredbandskostnader Telenor	3 684	4 418
Förbrukningsinventarier	14 311	21 690
Programvaror	4 035	4 784
Planerat underhåll	0	1 057
Leasingavtal Canon	0	2 326
Kontorsmaterial	4 038	6 680
Föreningsstämma	4 610	3 845
Övriga föreningskostnader***	12 925	14 956
Administrationskostnader	85 094	97 441
Extern revisionskostnad	35 191	19 407
Bankkostnader	4 933	4 495
Övriga externa tjänster	28 212	34 479
Vidarefakturering pantsättningsavgifter/överlåtelse	23 179	12 866
Advokat- och rättegångskostnader	28 600	0
Inkasso och KFM-avgifter	1 219	0
	2 443 716	2 596 992

*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

	2024	2023
Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	170 000	170 000
Övriga arvoden	13 300	13 300
	183 300	183 300
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	45 608	19 638
Arbetsgivaravg (nya pensionssystemet)	0	12 334
	45 608	31 972
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	228 908	215 272

Bolaget har inga anställda, endast arvoderade styrelseledamöter.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 265 881	15 218 267
Inköp	195 882	50 994
Försäljningar/utrangeringar	-13 145	-3 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 448 618	15 265 881
Ingående avskrivningar	-9 464 561	-9 146 505
Försäljningar/utrangeringar	13 145	3 380
Årets avskrivningar	-323 258	-321 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 774 674	-9 464 561
Utgående redovisat värde	5 673 944	5 801 320
Bokfört värde byggnader	5 673 944	5 801 320
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	6 173 944	6 301 320

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 614 523	1 544 127
Inköp	0	70 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 614 523	1 614 523
Ingående avskrivningar	-467 616	-350 931
Årets avskrivningar	-114 122	-116 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 738	-467 616
Utgående redovisat värde	1 032 785	1 146 907

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken (företagskonto)	852 408	519 746
SBAB (sparkonto)	1 381 429	1 598 789
SBAB Placeringskonto 1 år (sparkonto)	2 000 000	1 200 000
	4 233 837	3 318 535

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,21	2025-12-30	1 827 392	1 995 544
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
			4 386 732	4 554 884
Kortfristig del av långfristig skuld			3 428 764	1 995 544

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen och dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	437 380	438 121
Förändring av upplupen ränta	0	-5 588
	437 380	432 533

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 328 000	9 328 000
	9 328 000	9 328 000

Signaturer

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Boge
Ordförande

Ivan Baric

Martina Grissler

Maggis Wall Bäcklund

Andreas Backström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Trasten 10 Årsredovisning 2024

ID: ddb4c210-0ed1-11f0-9c60-4d51d9279e0e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-01

Underskrifter

Brf Trasten 10 725000-0598

Martina Grissler

ledamot5brftrasten10@gmail.com

Signerat: 2025-04-01 12:29 BankID MARTINA GRISSLER

Brf Trasten 10 725000-0598

Ulrika Boge

ordforandbrftrasten10@gmail.com

Signerat: 2025-04-01 13:04 BankID Anna Ulrika Boge

Brf Trasten 10 725000-0598

Andreas Backström

viceordforandbrftrasten10@gmail.com

Signerat: 2025-04-02 12:00 BankID ANDREAS BACKSTRÖM

Brf Trasten 10 725000-0598

Maggis Wall Bäcklund

sekreterarebrftrasten10@gmail.com

Signerat: 2025-04-01 12:37 BankID MAGGIS WALL
BÄCKLUND

Brf Trasten 10 725000-0598

Ivan Baric

ledamot4brftrasten10@gmail.com

Signerat: 2025-04-01 21:22 BankID IVAN BARIC

Ernst & Young AB 556053-5873

Johannes Karlsson

Johannes.Karlsson@se.ey.com

Signerat: 2025-04-02 14:18 BankID BO JOHANNES
KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Trasten 10 Årsredovisning 2024 för sign.pdf	435.8 kB	5477 e505 4d76 b473 c65f 1e12 8d53 85ea fbb1 8661 5001 2d0d 22a8 4c8c fc92 a435

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-01	10:45	Skapat Helga Gjesdahl, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2025-04-01	12:29	Signerat Martina Grissler, Brf Trasten 10 Genomfört med: BankID av MARTINA GRISSLER. IP: 195.67.51.130
2025-04-01	12:37	Signerat Maggis Wall Bäcklund, Brf Trasten 10 Genomfört med: BankID av MAGGIS WALL BÄCKLUND. IP: 83.255.178.20

Händelser

2025-04-01	13:04	Signerat Ulrika Boge, Brf Trasten 10 Genomfört med: BankID av Anna Ulrika Boge. IP: 90.143.201.143
2025-04-01	21:22	Signerat Ivan Baric, Brf Trasten 10 Genomfört med: BankID av IVAN BARIC. IP: 90.143.132.252
2025-04-02	12:00	Signerat Andreas Backström, Brf Trasten 10 Genomfört med: BankID av ANDREAS BACKSTRÖM. IP: 94.191.137.155
2025-04-02	14:18	Signerat Johannes Karlsson, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av BO JOHANNES KARLSSON. IP: 78.68.139.178



308 743 269

Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



Shape the future
with confidence

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 2024-01-01 –2024-12-31.

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 2024 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 revisionsed 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 revisionsed 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.



Shape the future
with confidence

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 trygghande 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BO JOHANNES KARLSSON

Undertecknare 1

Serienummer: a1743a0ca52a4d[...]7d548ca05a11c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 12:19:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.