

# Årsredovisning 2022



## Brf Trivas i Årstahusen

Org nr 769634-2554

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 23 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärdet 5 i Stockholm kommun. Föreningen består av ett flerfamiljshus med 78 bostadsrätter. Föreningen har 33 bilplatser och två motorcykelplatser i garage. Den totala boarean (BOA) är ca 4 553 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>16 st</u>	4 rum och kök
78 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 19 mars 2021.

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Skyttevärdet 3 och Skyttevärdet 4 avseende garage, gård inklusive sophantering samt tvättstuga. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställda till 78/234. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande förvaltning/fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 3 februari 2022 fram till ordinare föreningsstämma den 15 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Claes Durgé Sara Maltén Mario Ladan Frida Berggren Fredrik Seidlitz
Suppleanter	Hanna Nilsson Sanna Sättare Michael Gudmandsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hanna Nilsson	Avgick 22 februari 2023
	Claes Durgé	Avgick 1 december 2022
	Mario Ladan	Ordförande
	Fredrik Seidlitz	
	Frida Malmsten	
Suppleanter	Michael Gudmandsen	
	Pavel Hatem	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Viktor Månsson Viktor Mähler
----------------	---------------------------------

### Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 70 000 kr inklusive sociala avgifter. Arvode till valberedningen ska utgå med 1 000 kr/person. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 9 december 2020.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har lån fördelat på fyra lika stora delar. Ett av lånen har under 2022 omförhandlats från bunden till rörlig ränta.

Gemensamhetslokalen har iordningställt och vi har börjat hyra ut den till medlemmar i föreningen.

2-årig garantibesiktning av huset har genomförts.

Avtalet med tele2 har omförhandlats för att utöka bredbandshastigheten till 100 mbit/s till 500 mbit/s.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	108	37
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	76
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-9</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	110	108

Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 924	1 989
Resultat efter finansiella poster	-2 086	-815
Soliditet (%)	81,9	81,8
Resultat exkl avskrivningar	1 205	830
Fastighetslån/kvm, kr	14 671	14 981
Årsavgifter/kvm, kr	708	708

År 2021 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	310 555 000	38 919	0	-815 162	<b>309 778 757</b>
Disposition av föregående års resultat:		68 295	-883 457	815 162	<b>0</b>
Årets resultat				-2 086 382	<b>-2 086 382</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>310 555 000</b>	<b>107 214</b>	<b>-883 457</b>	<b>-2 086 382</b>	<b>307 692 375</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-883 458
årets förlust	-2 086 382
	<b>-2 969 840</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	136 590
i ny räkning överföres	-3 106 430
	<b>-2 969 840</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 923 588	1 989 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 923 588</b>	<b>1 989 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 673 511	-723 658
Övriga externa kostnader	4	-190 318	-50 122
Styrelsearvode och ersättningar	5	-64 041	-35 000
Avskrivningar		-3 290 958	-1 645 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 218 828</b>	<b>-2 454 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 295 240</b>	<b>-464 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 142	-350 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-791 142</b>	<b>-350 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 086 382</b>	<b>-815 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 086 382</b>	<b>-815 162</b>

Resultaträkningen för år 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen från den 1 juli till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	373 833 563	377 124 521
Pågående nyanläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 833 563</b>	<b>377 124 521</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>373 833 563</b>	<b>377 124 521</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		309 361	0
Övriga fordringar	8	67 686	98 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	138 757	114 191
Avräkningskonto förvaltare		1 067 538	1 538 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 583 342</b>	<b>1 751 067</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	10	50 000	50 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 222	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 222</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 635 564</b>	<b>1 801 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>375 469 127</b>	<b>378 925 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		310 555 000	310 555 000
Fond för yttre underhåll		107 214	38 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>310 662 214</b>	<b>310 593 919</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-883 458	0
Årets resultat		-2 086 382	-815 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 969 840</b>	<b>-815 162</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>307 692 374</b>	<b>309 778 757</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	49 348 250	50 098 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 348 250</b>	<b>50 098 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	17 448 750	17 698 750
Leverantörsskulder		261 305	158 957
Skulder till entreprenören		3 798	350 578
Skatteskulder		352 920	285 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	361 730	554 556
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 428 503</b>	<b>19 048 581</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>375 469 127</b>	<b>378 925 588</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 086 382	-815 162
Förändring av avsättningar		0	38 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 290 958	1 645 479
Förändring skatteskuld/fordran		67 180	285 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 271 756</b>	<b>1 154 976</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-309 361	0
Förändring av kortfristiga fordringar		6 414	407 359
Förändring av leverantörsskulder		102 348	158 957
Förändring av kortfristiga skulder		-539 607	284 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>531 550</b>	<b>2 006 210</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-57 495 085
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-57 495 085</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	306 690 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-253 527 915
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>53 162 085</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-468 450</b>	<b>-2 326 790</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 538 210	3 865 000
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 069 760</b>	<b>1 538 210</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna.

#### 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.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 224 100	1 612 050
Hyror bilplatser	592 922	336 600
Kabel-tv och bredband	81 432	40 716
Betalningspåminnelser	240	0
Avgift andrahandsupplåtelse	8 452	0
Öres- och kronutjämning	16 442	0
	<b>3 923 588</b>	<b>1 989 366</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	231 501	112 098
Trivselåtgärder	0	2 207
Städkostnader	9 715	3 680
Snöröjning/sandning	51 614	16 750
Serviceavtal	0	5 724
Hisservice/besiktning	26 200	10 998
Besiktningarkostnader	3 922	0
Gemensamhetsanläggningar	85 399	26 670
Reparationer	147 447	134 440
Hissreparationer	22 156	0
Planerat underhåll	24 154	0
Fastighetsel	236 351	74 366
Uppvärmning	342 018	156 179
Vatten och avlopp	73 468	37 004
Avfallshantering	171 492	72 743
Försäkringskostnader	72 130	28 127
Självrisker	2 000	0
Kabel-tv	0	40 946
Bredband	130 965	0
Förbrukningsinventarier	31 585	0
Förbrukningsmaterial	7 150	0
Övriga driftskostnader	4 244	1 726
	<b>1 673 511</b>	<b>723 658</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	67 180	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 228	0
Revisionsarvode	15 000	7 500
Ekonomisk förvaltning	85 330	42 562
Bankkostnader	500	0
Kreditupplysningar	3 658	0
Övriga poster	15 422	60
	<b>190 318</b>	<b>50 122</b>

#### Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	45 083	27 000
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	12 968	8 000
Utbildningar	3 990	0
	<b>64 041</b>	<b>35 000</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	255 113 062	0
Omklassificeringar	0	255 113 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>255 113 062</b>	<b>255 113 062</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-1 645 479	0
Årets avskrivningar	-3 290 958	-1 645 479
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-4 936 437</b>	<b>-1 645 479</b>
Ingående värde mark	123 656 938	0
Omklassificeringar	0	123 656 938
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>123 656 938</b>	<b>123 656 938</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>373 833 563</b>	<b>377 124 521</b>
Taxeringsvärden byggnader	165 600 000	0
Taxeringsvärden mark	57 118 000	0
	<b>222 718 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	321 274 915
Årets aktiveringar	0	57 445 085
Omklassificeringar	0	-378 720 000
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fodran GA garagedelägare	67 686	67 687
Fodran leverantörer	0	30 979
	<b>67 686</b>	<b>98 666</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	77 179	72 130
Kabel-tv	39 765	20 780
Ekonomisk förvaltning	21 813	21 281
	<b>138 757</b>	<b>114 191</b>

### Not 10 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Årstahusen 3 Fastighets AB, 559067-1888	100%	50 000
		<b>50 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,124	2023-06-30	16 698 750	16 948 750
Nordea	0,89	2024-06-19	16 700 750	16 950 750
Nordea	1,08	2026-06-17	16 698 750	16 948 750
Nordea	1,44	2029-06-20	16 698 750	16 948 750
			<b>66 797 000</b>	<b>67 797 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 448 750	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 698 750 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 380	2 171
Styrelsearvoden	42 637	35 055
Sociala avgifter	11 089	10 531
Revision	16 188	14 938
Fastighetsel	35 737	35 154
Fjärrvärme	51 839	50 685
Avfallskostnader	28 239	16 346
Vatten och avlopp	0	12 050
Snöröjning	6 475	9 750
Kabel-tv	20 473	20 473
GA el garage	0	33 146
Reparationer	0	3 263
Förutbetalda avgifter och hyror	144 673	310 994
	<b>361 730</b>	<b>554 556</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 295 000	68 295 000
	<b>68 295 000</b>	<b>68 295 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mario Ladan  
Ordförande

Frida Malmsten

Fredrik Seidlitz

Michael Gudmandsen  
I egenskap av suppleant för Hanna Nilsson

Pavel Hatem  
I egenskap av suppleant för Claes Durgé

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Trivas\_i\_Årstahusen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-25 14:54:20

Dokumentet är undertecknat av:

 MICHAEL GUDMANDSEN (19580120XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-17 14:02:47
 FREDRIK SEIDLITZ (19730513XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 22:16:59
 FRIDA MALMSTEN (19891016XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 12:04:44
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2023-04-25 14:54:20
 PAVEL HATEM (19821001XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-17 13:42:09
 MARIO LADAN (19911122XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 07:07:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Trivas\_i\_Årstahusen.pdf (269235 byte)

5B2DA29AB402435CB8547F306CC231FAA7572ACFDD11C4CD2EFFA5FE01B82350DC202E58A62E1E632C82  
6AE2F16612D1A268ADB042CB6317883608BECB59EAC

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Trivas i Årstahusen

Org.nr. 769634 - 2554

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trivas i Årstahusen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Trivas i Årstahusens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 k . Vi är oberoende i förhållande till Brf Trivas i Årstahusen 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 bolagets 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 huruvida 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 bolagets 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 för Brf Trivas i Årstahusen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet k . Vi är oberoende i förhållande till Brf Trivas i Årstahusen 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig

grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

8 u o

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-25 14:57:33

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2023-04-25 14:57:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (161675 byte)

5254AC28A8ECF6E6057BF3DE18AFC362601B8A8CE5F0F77773CE91E91E51E798044BA1B95DEC0F8F2298  
7866614B2E9508B06A17DF9D91A26B48A90BA18A4330

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

