



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Träskfloden 15



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Träskfloden 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Apostolos Vatsos	Ordförande
Anna Cederschiöld Stuart	Ledamot
Björn Seiner	Ledamot
Stefan Skogh	Ledamot
Anders Säfwenber	Ledamot
Lars Wiberg	Ledamot

Christin Pettersson	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christin Pettersson, Björn Seiner, Apostolos Vatsos och Lars Wiberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Ryberg
Daniel Johansson
Roland Beijer
Chris Hammar

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Conseil Revision AB
Conseil Revision AB

Valberedning

Jonas Floberg
Monica Nyström
Lars Wissing

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄSKFLODEN 15	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nytt tomträttsavtal gäller från och med 1 juli 2022 och i tio år. Avtalet innebär en avgäld om 7,1 mkr från och med 1 juli 2027. Avtalet innebär övergångsvis avgäld om 5,2 mkr för 2022/2023, 5,7 mkr för 2023/2024, 6,2 mkr för 2024/2025 samt 6,6 mkr för 2025/2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

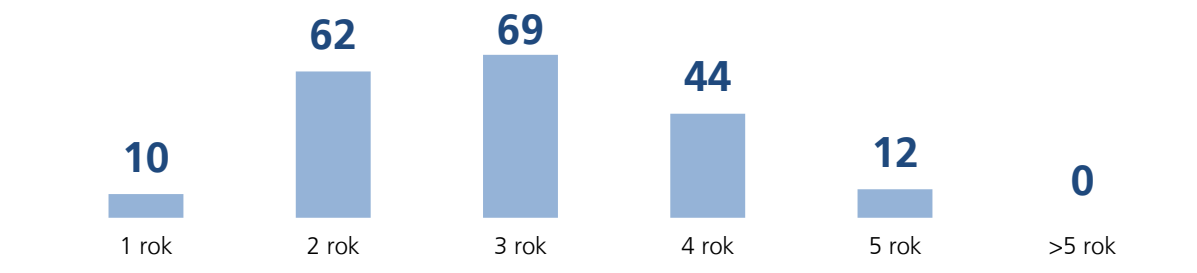
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 10 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 892 m², varav 15 981 m² utgör boyta och 6 911 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 194 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 17 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Garage Föreningskontoret Tvättstuga Återvinningsrum och rum för grovsopor	176 st garageplatser i 2 plan under gatuplanet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av undercentral	2022-2023
Renovering av garage och byte av garagebelysning	2022-2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och IP-telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning inklusive panthantering	SBC
Kabel-TV	Tele2
Fastighetsskötsel	Danigo
Drift och service beträffande värme och ventilation	Schneider Electric AB
Städning	Politan
Hissar	ITK AB
Service garageportar	ADP Alldoor portar AB
Avlopp och tankservice	LS Tankservice AB
Trädgårdsskötsel	Danigo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Felanmälan och fastighetsjour under icke kontorstid	Securitas fastighetsservice
El	Eskilstuna Energi & Miljö

Föreningens ekonomi

Styrelsen har tagit fram en översiktlig underhållsplan för 2016-2035.

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre underhållsfond på 5 mkr.

Sköter föreningen allt underhåll på ett adekvat sätt löpande kommer fastigheten att bestå och bibehålla sitt värde över överskådlig tid, varför styrelsen anser att den tillämpade avskrivningsplanen kan försvaras.

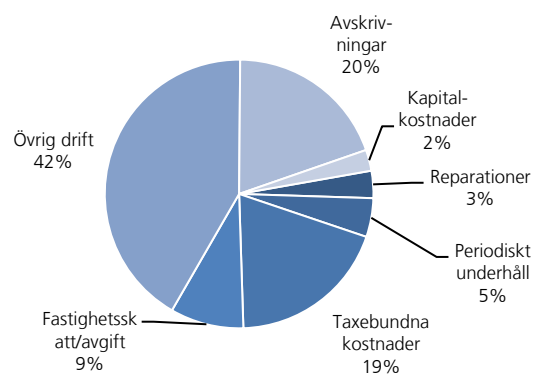
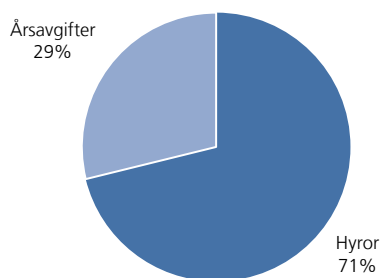
Föreningens belåning är också relativt måttlig varför det vid behov finns möjlighet att tillfälligt öka belåningen vid större åtgärder.

Över tid ska dock föreningen redovisa ett resultat som täcker föreningens kostnader. Styrelsen arbetar också med att se över föreningens olika intäkter och kostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 193 953	9 878 280
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	20 699 235	20 776 776
Finansiella intäkter	741	552
Minskning kortfristiga fordringar	71 490	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 003 475
	20 771 466	21 780 803
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 143 261	15 285 075
Finansiella kostnader	449 365	509 107
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 111 114	350 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	257 261
Minskning av långfristiga skulder	1 800 000	4 063 687
Minskning av kortfristiga skulder	1 067 432	0
	19 571 172	20 465 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 394 247	11 193 953
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 200 294	1 315 673

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Kompletteringsmålning i entréer och i vissa trapphus.
- Byte av styrsåkåp och motor till yttre garageport.
- Installerat eluttag vid samtliga garageplatser. Vi har fått statligt bidrag med 50% av kostnaderna.
- Undertecknat tomträttsavtal gällande 2022 – 2032 inklusive dialog med jurister och Stockholm stad.
- Förberedande arbete rörande garagereoveringen.
- Installerat dörröppnare till dörrar i övre garageplanet.
- Nya stuprör har installerats längs fasaden Birger Jarls gatan 72 – 76. Ersätter spruckna rör p g a isbildning.
- Nytt försäkringsbolag, Brandkontoret, efter 1 juni.
- OVK förskolan genomförd med godkänt resultat.
- OVK lägenheter genomförd. Ej godkänd. Åtgärder och omprov sker 2022.
- Köpt nya fjärrkontroller (nytt system) till garageportarna. De kommer att delas ut 2022.
- Adventsmingel på gården samlade mer än 100 medlemmar.
- Löpande omförhandling av våra kommersiella hyresavtal.
- Teknisk besiktning och brandbesiktning av fastigheten är genomförd. Smärre åtgärder erfordras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 194 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 306
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 301

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	380	380	380	378
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 343	3 378	3 294	3 121
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 135	3 250	3 508	3 723
Elkostnad/m ² totalyta	47	42	40	35
Värmekostnad/m ² totalyta	72	62	61	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	22	24	28
Soliditet (%)	86	86	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 559	1 475	900	1 109
Nettoomsättning (tkr)	20 686	20 364	20 564	19 874

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 981 m² bostäder och 6 911 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	303 024 257	0	0	303 024 257
Upplåtelseavgifter	29 114 880	0	0	29 114 880
Fond för yttre underhåll	5 000 000	5 000 000	-2 505 403	2 505 403
S:a bundet eget kapital	337 139 137	5 000 000	-2 505 403	334 644 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 636 950	-5 000 000	3 980 430	3 656 520
Årets resultat	2 559 410	2 559 410	-1 475 027	1 475 027
S:a fritt eget kapital	5 196 360	-2 440 590	2 505 403	5 131 547
S:a eget kapital	342 335 497	2 559 410	0	339 776 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 559 410
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 636 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 000 000
summa balanserat resultat	5 196 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 196 360
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	20 686 025	20 364 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 210	412 602
Summa rörelseintäkter		20 699 235	20 776 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 034 989	-14 455 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-726 435	-455 546
Personalkostnader	Not 6	-381 837	-374 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 547 940	-3 508 119
Summa rörelsekostnader		-17 691 201	-18 793 195
RÖRELSERESULTAT		3 008 034	1 983 582
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		741	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 365	-509 107
Summa finansiella poster		-448 624	-508 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 559 410	1 475 027
ÅRETS RESULTAT		2 559 410	1 475 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	383 774 535	385 182 941
Maskiner	Not 9	4 421	17 683
Inventarier	Not 10	10 061	25 219
Summa materiella anläggningstillgångar		383 789 017	385 225 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		383 795 017	385 231 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	81 133
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	12 659 014	11 449 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 713	65 713
Summa kortfristiga fordringar		12 724 787	11 596 009
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 698	8 672
Summa kassa och bank		8 698	8 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 733 485	11 604 681
SUMMA TILLGÅNGAR		396 528 502	396 836 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 139 137	332 139 137
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 000 000	2 505 403
Summa bundet eget kapital		337 139 137	334 644 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 636 950	3 656 520
Årets resultat		2 559 410	1 475 027
Summa fritt eget kapital		5 196 360	5 131 547
SUMMA EGET KAPITAL		342 335 497	339 776 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	39 150 000	19 488 328
Summa långfristiga skulder		39 150 000	19 488 328
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 125 000	31 586 672
Leverantörsskulder		829 070	1 213 261
Skatteskulder		189 274	480 438
Övriga skulder		1 126 583	1 087 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 773 078	3 204 735
Summa kortfristiga skulder		15 043 005	37 572 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		396 528 502	396 836 524

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	10-125 år	10-125 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Värmepump/kylanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Elladdstolpar	10 år	
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 967 703	5 967 703
Hyror bostäder	293 499	286 869
Hyror lokaler momspliktiga	10 321 095	10 437 309
Hyror parkering moms	1 356	0
Hyror garage moms	1 581 700	1 674 200
Hyror garage	2 225 825	2 170 000
Hyror förråd	294 865	287 970
Hysesrabatt	0	-459 829
Öresutjämning	-17	-47
	20 686 025	20 364 175

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	229 915
	Försäkringsersättning	0	35 000
	Övriga intäkter	13 210	147 687
		13 210	412 602
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 164 336	1 164 705
	Fastighetsskötsel beställning	34 867	38 227
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 496	204 165
	Snöröjning/sandning	185 237	26 194
	Städning entreprenad	788 561	788 561
	Städning enligt beställning	20 868	77 591
	Sotning	3 646	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	178 750	0
	Hissbesiktning	14 028	5 268
	Myndighetstillsyn	2 460	2 400
	Gemensamma utrymmen	22 332	15 081
	Garage/parkering	11 980	9 031
	Sopphantering	6 980	26 813
	Gård	21 284	25 954
	Serviceavtal	71 051	120 864
	Förbrukningsmateriel	164 804	91 375
	Teleport/hissanläggning	42 363	0
	Störningsjour och larm	0	17 250
	Brandskydd	6 712	8 084
	Fordon	25 497	0
		2 821 253	2 621 562
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	20 866	5 118
	Lokaler	24 525	73 389
	Förskola	27 986	23 641
	Gemensamma utrymmen	0	9 863
	Tvättstuga	9 886	13 583
	Bastu/pool	7 596	0
	Entré/trapphus	18 394	13 790
	Lås	61 763	34 098
	Installationer	14 650	0
	VVS	59 537	254 605
	Värmeanläggning/undercentral	19 513	55 794
	Ventilation	27 456	57 003
	Elinstallationer	44 721	6 719
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 595	10 145
	Hiss	112 922	79 753
	Fönster	0	1 008
	Mark/gård/utemiljö	18 715	6 378
	Garage/parkering	103 370	121 607
	Skador/klotter/skadegörelse	13 677	120 859
	Vattenskada	0	139 031
		604 171	1 026 381

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	244 070
	Lokaler	223 000	0
	Bastu/pool	12 179	0
	Entré/trapphus	497 903	584 573
	VVS	0	516 372
	Elinstallationer	13 249	0
	Tak	0	792 576
	Fasad	107 391	0
	Mark/gård/utemiljö	0	108 971
	Garage/parkering	0	316 247
		853 722	2 562 809
	Taxebundna kostnader		
	El	1 068 951	955 378
	Värme	1 659 326	1 425 807
	Vatten	364 466	339 926
	Sophämtning/renhållning	329 673	282 792
	Grovsopor	72 330	61 893
		3 494 747	3 065 796
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	254 733	251 551
	Tomträttsavgäld	3 050 200	3 050 200
	Kabel-TV	58 832	57 843
	Bredband	289 908	217 737
		3 653 674	3 577 331
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 607 423	1 601 513
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 034 989	14 455 393

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	29 378	31 283
	Juridiska åtgärder	300	0
	Inkassering avgift/hyra	10 829	11 250
	Revisionsarvode extern revisor	45 763	45 763
	Föreningskostnader	6 736	27 886
	Styrelseomkostnader	0	2 244
	Fritids- och trivselkostnader	97 604	32 114
	Studieverksamhet	2 319	0
	Förvaltningsarvode	239 435	246 936
	Administration	22 772	29 855
	Korttidsinventarier	1 190	11 928
	Konsultarvode	254 033	417
	Tidningar facklitteratur	684	448
	Föreningsavgifter	4 952	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 440	10 340
		726 435	455 546

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	315 000	307 500
	Sociala kostnader	66 837	66 637
		381 837	374 137

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	3 283 200	3 283 200
	Förbättringar	236 320	189 738
	Maskiner	13 262	20 023
	Inventarier	15 158	15 158
		3 547 940	3 508 119

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	420 401 487	420 051 487
	Nyanskaffningar	2 111 114	350 000
	Utgående anskaffningsvärde	422 512 600	420 401 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 218 546	-31 745 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 519 520	-3 472 938
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 738 065	-35 218 546
	Planenligt restvärde vid årets slut	383 774 535	385 182 941
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	315 000 000	315 000 000
	Taxeringsvärde mark	472 000 000	472 000 000
		787 000 000	787 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	655 000 000	655 000 000
	Lokaler	132 000 000	132 000 000
		787 000 000	787 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	282 693	282 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	282 693	282 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 010	-244 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 262	-20 023
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-278 272	-265 010
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 421	17 683
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	172 869	172 869
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	172 869	172 869
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 650	-132 492
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 158	-15 158
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 808	-147 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 061	25 219
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	273 465	263 305
	Klientmedel hos SBC	11 335 337	11 185 281
	Fordringar kreditfakturor	0	577
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		12 659 014	11 449 163
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning	65 713	65 713
		65 713	65 713

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 505 403	4 802 326
	Reservering enligt stadgar	5 000 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 505 403	-2 296 923
	Vid årets slut	5 000 000	2 505 403

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,990 %	9 825 000	9 925 000	2022-02-03
Handelsbanken	0,640 %	20 000 000	21 400 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,900 %	6 727 244	6 827 244	2023-01-30
Handelsbanken	0,900 %	2 717 000	2 817 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,900 %	1 156 313	1 156 313	2023-01-30
Handelsbanken	0,900 %	8 849 443	8 949 443	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		49 275 000	51 075 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 125 000	-31 586 672	
		39 150 000	19 488 328	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 275 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	260 000 000	260 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	307 500	307 500
	Sociala avgifter	83 000	83 000
	Ränta	33 328	34 962
	Avgifter och hyror	2 314 250	2 744 273
	Twist CE	35 000	35 000
		2 773 078	3 204 735

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Föreningen har i början av 2022 amorterat 6 000 000 kr på lånen i Handelsbanken.

Styrelsens underskrifter

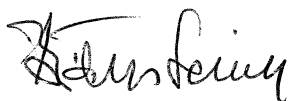
Stockholm den 27, 4 2022



Apostolos Vatsos
Ordförande



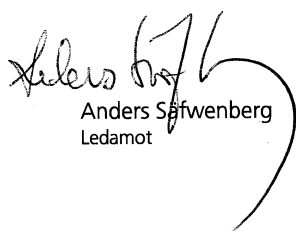
Anna Cederschiöld Stuart
Ledamot



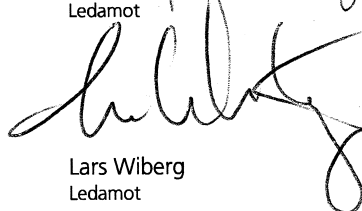
Björn Seiner
Ledamot



Stefan Skogh
Ledamot

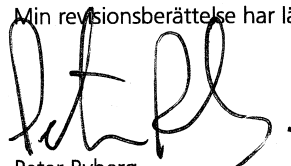


Anders Säfwenberg
Ledamot



Lars Wiberg
Ledamot

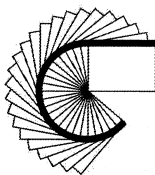
Min revisionsberättelse har lämnats den 27, 4 - 2022



Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



Roland Beijer
Lekmannarevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Träskfloden 15
Org.nr. 769603-2650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Träskfloden 15 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Träskfloden 15 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2022.



Peter Ryberg

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Träskfloden 15
769603-2650

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021 för Brf Träskfloden 15. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

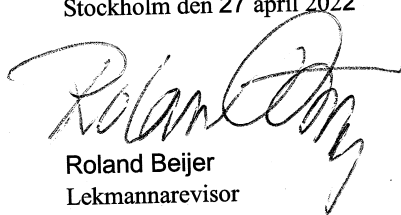
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 27 april 2022



Roland Beijer
Lekmannarevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se