

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Träskfloden 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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
Edward Nordendahl	Ledamot
Christin Moritz	Ledamot
Björn Seiner	Ledamot
Anders Säfwenberg	Ledamot
Lars Wiberg	Ledamot

Stefan Skogh Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Skogh och Anders Säfwenberg.

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 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄSKFLODEN 15	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

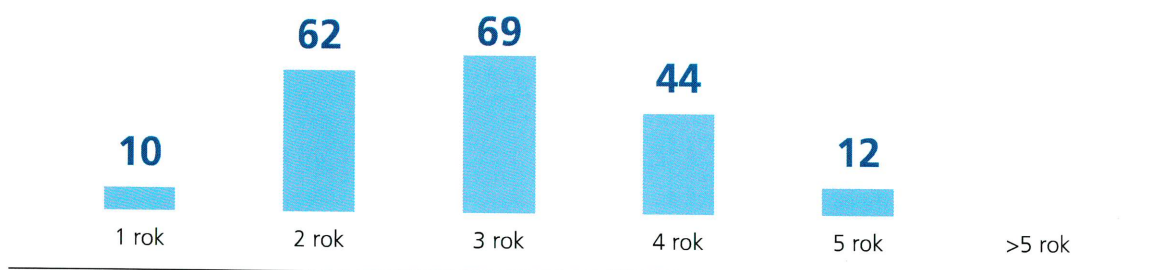
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 10 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

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.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu
Garage
Föreningskontoret
Tvättstuga
Återvinningsrum och rum för
grovsoopor

176 st garageplatser i 2 plan under gatuplanet.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	Nästa 2027
Renovering av undercentral	2022	Byte av elektronik
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garage och byte av garagebelysning	2024/2026	
Renovering av undercentral etapp 2	2023/2024	Främst mekaniska komponenter

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 AB
Drift och service beträffande värme och ventilation	Schneider Electric AB
Städning	Politan
Hissar	ITK AB
Service garageportar	ADP Alldoor portar AB
Trädgårdsskötsel	Danigo AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Felanmälan och fastighetsjour under icke kontorstid	Securitas fastighetsservice
El	Fortum

Övrig information

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nytt tioårigt tomträttsavtal gäller från och med 1 juli 2022. Avtalet innebär en avgäld om 7.1 mkr från och med 1 juli 2027. Avtalet innebär övergångsvis en 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.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har tagit fram en översiktlig underhållsplan för åren 2016-2035.
Styrelsen föreslår en avsättning till yttre underhållsfond med 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 beläning är också relativt låg varför det vid behov finns möjlighet att tillfälligt öka beläningen vid större åtgärder.

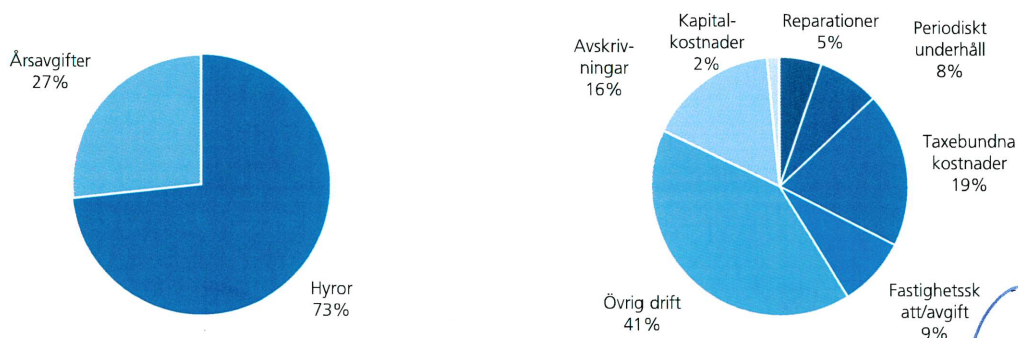
Över tid ska föreningen redovisa ett resultat som täcker föreningens kostnader. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens olika intäkter och kostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 394 247	11 193 953
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	22 400 053	20 699 235
Finansiella intäkter	8 814	741
Minskning kortfristiga fordringar	0	71 490
Ökning av kortfristiga skulder	3 948 519	0
	26 357 386	20 771 466
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 340 820	14 143 261
Finansiella kostnader	332 621	449 365
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 920 282	2 111 114
Ökning av kortfristiga fordringar	511 118	0
Minskning av långfristiga skulder	6 330 000	1 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 067 432
	27 434 841	19 571 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 316 792	12 394 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 077 455	1 200 294

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

Fördelning av intäkter och kostnader



[Handwritten signatures and initials]

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har i början av året amorterat 6 mkr.
- Hyreshöjning av garageplatser och extra förråd.
- Tackat nej till stadens erbjudande att friköpa tomträtten.
- Avgiftshöjning med 20% från 1 januari 2023.
- SBC bytte under året organisation, ekonomisystem och rutiner vilket förorsakade stort merarbete för styrelsen.
- Monterat avgasare och magnetfilter på varmvattenssystemet till värmeelementen. Åtgärden förlänger systemets livslängd och förbättrar vattenkvaliteten.
- Åter uppstartat planeringen av garagerenoveringen.
- Inspektion av skyddsrummen är genomförd.
- Våra trästaket och träräcken har renoverats och målats.
- OVK av lägenheter blev godkänd efter om kontroll.
- Installation av värmekablar i stup- och hängrännor har skett för att förhindra isbildning/istappar.
- Modernisering av elektroniken i undercentralen är genomförd enligt underhållsplan. Avser styr- och reglersystem för värme, ventilation, vatten, belysning mm.
- Genomfört en projektering av installation av solcellspaneler.
- Delat ut nya fjärrkontroller för att öppna garageportarna. Det förenklar hantering och underhåll eftersom de nya tillhör samma system som övriga elektroniska nycklar i fastigheten.
- Högtrycksspolat samtliga avloppsstammar i fastigheten. Genomförs cirka vart femte år.
- Årlig brandbesiktning och teknisk besiktning av fastigheten är genomförd.
- Tre gårdssamlingar har genomförts med bra deltagande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 194 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 301

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 305

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	378	380	380	380
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 751	3 343	3 378	3 294
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 718	3 135	3 250	3 508
Elkostnad/m ² totalyta	82	47	42	40
Värmekostnad/m ² totalyta	73	72	62	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	20	22	24
Soliditet (%)	87	86	86	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26	2 559	1 475	900
Nettoomsättning (tkr)	22 372	20 686	20 364	20 564

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	10 000 000	5 000 000	0	5 000 000
S:a bundet eget kapital	342 139 137	5 000 000	0	337 139 137
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	196 360	-5 000 000	2 559 410	2 636 950
Årets resultat	45 289	45 289	-2 559 410	2 559 410
S:a fritt eget kapital	241 649	-4 954 711	0	5 196 360
S:a eget kapital	342 380 786	45 289	0	342 335 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 196 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 000 000
summa balanserat resultat	241 649

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 872 230
4 113 879

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

Handwritten signature

Handwritten initials: RB, dv, CM, 19, B, and a large flourish

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 371 836	20 686 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 218	13 210
Summa rörelseintäkter		22 400 053	20 699 235
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-17 041 641	-13 034 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 418	-726 435
Personalkostnader	Not 6	-511 761	-381 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 690 137	-3 547 940
Summa rörelsekostnader		-22 030 957	-17 691 201
RÖRELSERESULTAT		369 096	3 008 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 814	741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 621	-449 365
Summa finansiella poster		-323 807	-448 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 289	2 559 410
ÅRETS RESULTAT		45 289	2 559 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,17	380 152 006	383 774 535
Pågående byggnation	Not 9	1 867 157	0
Maskiner	Not 10	0	4 421
Inventarier	Not 11	0	10 061
Summa materiella anläggningstillgångar		382 019 162	383 789 017

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

382 025 162

383 795 017

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		688 423	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	11 409 395	12 659 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	60 575	65 713
Summa kortfristiga fordringar		12 158 392	12 724 787

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		8 756	8 698
Summa kassa och bank		8 756	8 698

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

12 167 148

12 733 485

SUMMA TILLGÅNGAR

394 192 310

396 528 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		332 139 137	332 139 137
Fond för yttre underhåll	Not 15	10 000 000	5 000 000

Summa bundet eget kapital **342 139 137** **337 139 137**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		196 360	2 636 950
Årets resultat		45 289	2 559 410

Summa fritt eget kapital **241 649** **5 196 360**

SUMMA EGET KAPITAL

342 380 786 **342 335 497**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	19 660 000	39 150 000
-----------------------------	-----------	------------	------------

Summa långfristiga skulder **19 660 000** **39 150 000**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	23 285 000	10 125 000
Leverantörsskulder		2 724 132	829 070
Skatteskulder		334 388	189 274
Övriga skulder		1 776 461	1 126 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 031 543	2 773 078

Summa kortfristiga skulder **32 151 524** **15 043 005**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

394 192 310 **396 528 502**

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).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till inspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
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	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 969 967	5 967 703
Hyror bostäder	293 499	293 499
Hyror lokaler momspliktiga	11 296 326	10 321 095
Hyror parkering moms	0	1 356
Hyror garage moms	1 937 160	1 581 700
Hyror parkering	1 200	0
Hyror garage	2 479 575	2 225 825
Hyror förråd	308 680	294 865
Elintäkter laddstolpe moms	60 576	0
Överlåtelse/pantsättning	24 875	0
Öresutjämning	-22	-17
	22 371 836	20 686 025

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	28 218	13 210
		28 218	13 210

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
--------------	-----------------------	-------------	-------------

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	1 067 196	1 164 336
Fastighetsskötsel beställning	77 424	34 867
Fastighetsskötsel gård beställning	171 193	55 496
Snöröjning/sandning	143 309	185 237
Städning entreprenad	741 097	788 561
Städning enligt beställning	25 993	20 868
Sotning	0	3 646
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	178 750
Hissbesiktning	38 266	14 028
Myndighetstillsyn	2 520	2 460
Gemensamma utrymmen	0	22 332
Garage/parkering	3 570	11 980
Sophantering	10 630	6 980
Gård	36 446	21 284
Serviceavtal	77 883	71 051
Förbrukningsmateriel	109 875	164 804
Teleport/hissanläggning	41 946	42 363
Brandskydd	9 455	6 712
Fordon	3 889	25 497

2 560 693 **2 821 253**

Reparationer

Fastighet förbättringar	7 682	0
Hyreslägenheter	19 778	0
Brf Lägenheter	0	20 866
Lokaler	3 180	24 525
Förskola	18 757	27 986
Gemensamma utrymmen	2 954	0
Tvättstuga	5 615	9 886
Bastu/pool	0	7 596
Entré/trapphus	25 455	18 394
Lås	13 403	61 763
Installationer	0	14 650
VVS	104 208	59 537
Värmeanläggning/undercentral	0	19 513
Ventilation	166 137	27 456
Elinstallationer	141 280	44 721
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 595
Bredband	5 309	0
Hiss	152 611	112 922
Tak	11 032	0
Balkonger/altaner	355 542	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 715
Garage/parkering	107 970	103 370
Skador/klotter/skadegörelse	35 578	13 677
Vattenskada	9 821	0

1 186 312 **604 171**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Reparationer forts.
Periodiskt underhåll**

Byggnad	1	0
Lokaler	0	223 000
Tvättstuga	85 948	0
Bastu/pool	0	12 179
Entré/trapphus	20 404	497 903
VVS	368 021	0
Värmeanläggning	1 262 874	0
Elinstallationer	0	13 249
Tak	0	0
Fasad	0	107 391
	1 737 248	853 722
Taxebundna kostnader		
El	1 884 343	1 068 951
Värme	1 681 428	1 659 326
Vatten	371 139	364 466
Sophämtning/renhållning	359 106	329 673
Grovsopor	56 290	72 330
	4 352 305	3 494 747
Övriga driftkostnader		
Försäkring	269 294	254 733
Tomträttsavgäld	4 642 150	3 050 200
Kabel-TV	55 943	58 832
Bredband	288 452	289 908
	5 255 839	3 653 674
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 949 243	1 607 423
TOTALT DRIFTKOSTNADER	17 041 641	13 034 989

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Tele- och datakommunikation	42 455	29 378
Juridiska åtgärder	12 814	300
Inkassering avgift/hyra	8 939	10 829
Hysesförluster	93	0
Revisionsarvode extern revisor	45 763	45 763
Föreningskostnader	107 042	6 736
Styrelseomkostnader	32 628	0
Fritids- och trivselkostnader	100 289	97 604
Studieverksamhet	0	2 319
Förvaltningsarvode	244 641	239 435
Administration	67 722	22 772
Korttidsinventarier	46 750	1 190
Konsultarvode	61 920	254 033
Tidningar facklitteratur	684	684
Föreningsavgifter	5 078	4 952
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 600	10 440
	787 418	726 435

Qu.
Sh
du
in
Ar
RE

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	422 500	315 000
	Sociala kostnader	89 261	66 837
		511 761	381 837

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 283 200	3 283 200
	Förbättringar	392 456	236 320
	Maskiner	4 421	13 262
	Inventarier	10 061	15 158
		3 690 137	3 547 940

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	422 512 600	420 401 487
	Nyanskaffningar	53 126	2 111 114
	Utgående anskaffningsvärde	422 565 726	422 512 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 738 065	-35 218 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 675 656	-3 519 520
	Utgående avskrivning enligt plan	-42 413 721	-38 738 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	380 152 006	383 774 535
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	433 000 000	315 000 000
	Taxeringsvärde mark	727 000 000	472 000 000
		1 160 000 000	787 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	995 000 000	655 000 000
	Lokaler	165 000 000	132 000 000
		1 160 000 000	787 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 867 157	0
		1 867 157	0

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-278 272	-265 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 421	-13 262
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-282 693	-278 272
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 421

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-162 809	-147 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 060	-15 158
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-172 869	-162 808
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	10 061

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	87 339	273 465
	Klientmedel hos SBC	6 300 344	11 335 337
	Fordringar	14 020	0
	Räntekonto hos SBC	5 007 692	1 050 211
		11 409 395	12 659 014

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning januari kommande år	60 575	65 713
		60 575	65 713

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 000 000	2 505 403
	Reservering enligt stadgar	5 000 000	5 000 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 505 403
	Vid årets slut	10 000 000	5 000 000

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,090 %	3 770 000	9 825 000	2023-02-03
	Handelsbanken	0,640 %	20 000 000	20 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	0,900 %	6 627 244	6 727 244	2023-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	2 617 000	2 717 000	2023-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	1 156 313	1 156 313	2023-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	8 774 443	8 849 443	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		42 945 000	49 275 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 285 000	-10 125 000	
			19 660 000	39 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 245 000 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 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	260 000 000	260 000 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	415 000	307 500
	Sociala avgifter	112 000	83 000
	Ränta	55 801	33 328
	Avgifter och hyror	14 425	2 314 250
	Twist CE	0	35 000
	Avgifter och hyror	3 398 992	0
	Avgifter och hyror	35 325	0
		4 031 543	2 773 078

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Amortering av lån med 2.9 mkr.
Förbereda för hantering av matavfall.
Renovering av stuprör.
Renovering av föreningslokal/styrelserum.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den

6/4 2023



Apostolos Vatsos
Ordförande



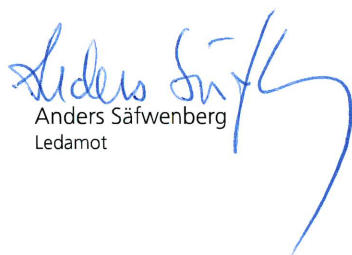
Edward Nordendahl
Ledamot



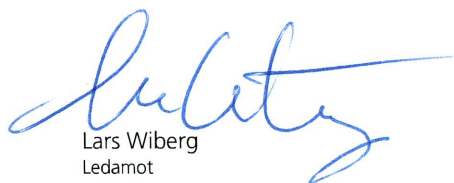
Christin Moritz
Ledamot



Björn Seiner
Ledamot



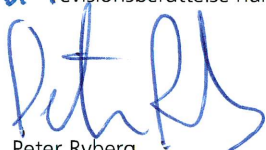
Anders Säfwenberg
Ledamot



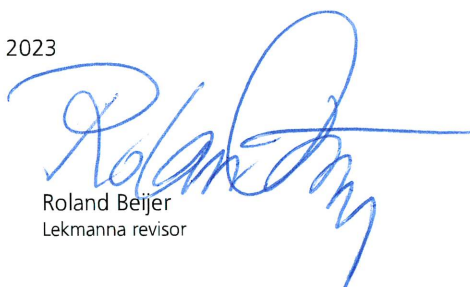
Lars Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

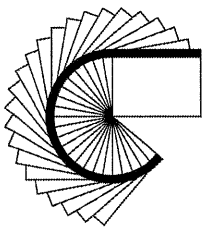
6/4 - 2023



Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



Roland Beijer
Lekmannas revisor



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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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 2022 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.

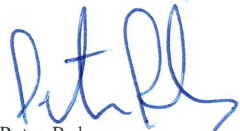
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 6/4-2023.



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 2022 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:

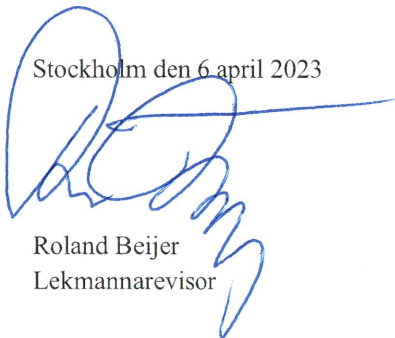
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

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 6 april 2023



Roland Beijer
Lekmannarevisor