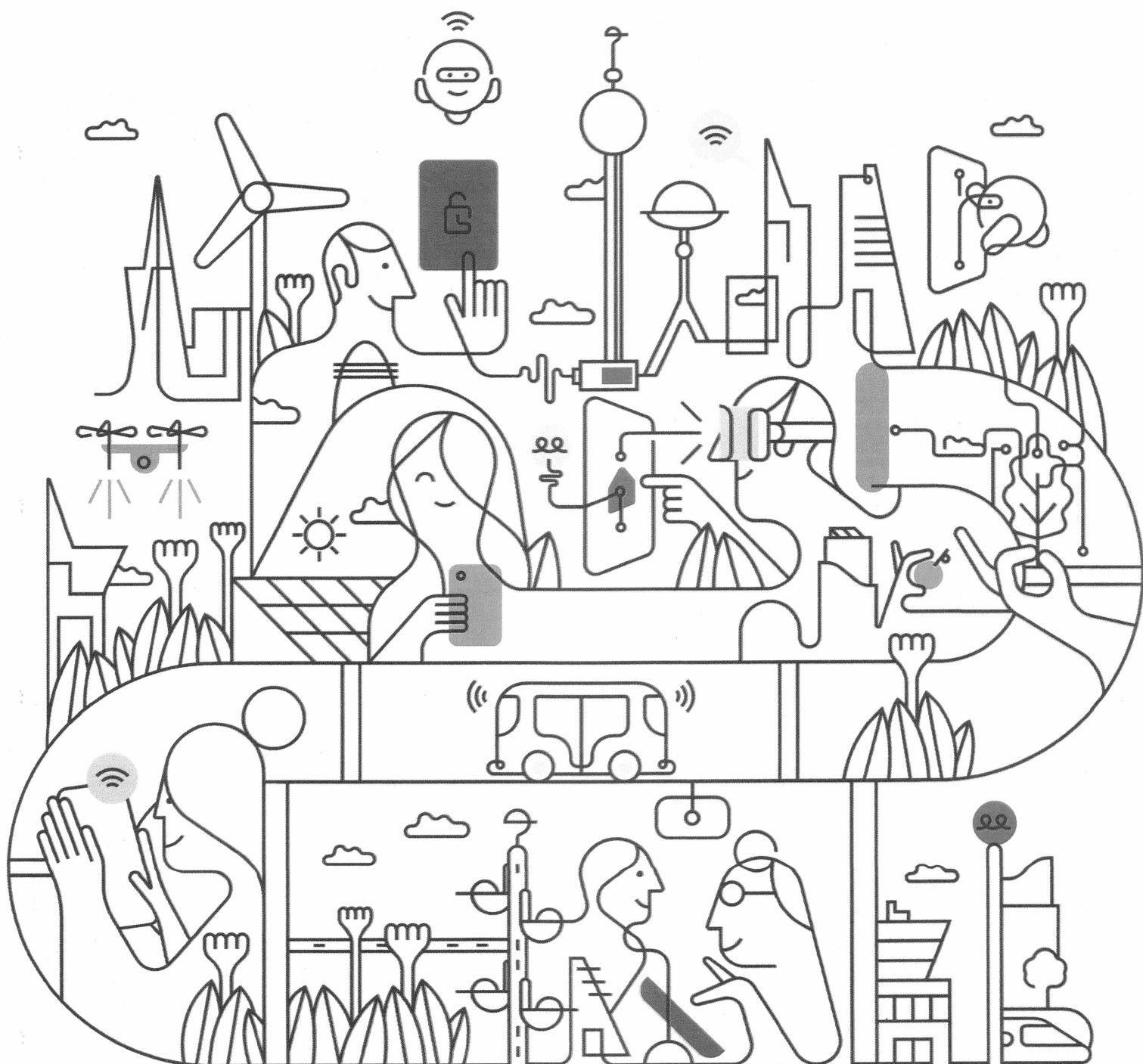




# 2023

Årsredovisning

Brf Träskfloden 15



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Träskfloden 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄSKFLODEN 15	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2022. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2032.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontorets fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 194 bostadsrätter om totalt 15 981 kvm och 16 lokaler om 2 754 kvm.

Byggnadernas totalyta är 22892 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Apostolos Vatsos	Ordförande
Lars Viberg	Styrelseledamot
Anders Säfwenberg	Styrelseledamot
Björn Seiner	Styrelseledamot
Chris Hammar	Styrelseledamot
Christin Moritz	Styrelseledamot
Edward Nordendahl	Styrelseledamot
Stefan Skogh	Suppleant



Handwritten signature and date: 2024-10-15

### Valberedning

Monica Nyström (sammankallande)  
Lars Wissing  
Jonas Floberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Peter Ryberg      Auktoriserad revisor      Conseil Revision AB  
Daniel Johansson      Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. Nya stadgar (beslut 2).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2022 • Renovering av undercentral - Byte av elektronik
- Stamspolning - Nästa 2027

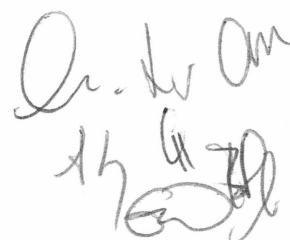
### Planerade underhåll

- 2025 • Renovering av garaget

### Övrig verksamhetsinformation

- Föreningskontoret har renoverats.
- Ventilationskontroll av hyreslokaler blev inte godkänd. Nya större fläktar har installerats vilka ger bättre luftflöde. Förnyad OVK genomförs 2024.
- Projekt installation av solceller på taket. Stockholm stad beviljar inte bygglov på takytor som vetter mot staden. OK för takytor som vetter mot gården. Fortsatt projektering pausas.
- Ändrat ett soprum till matavfallshantering.
- En mindre renovering av förskolans kök är genomförd.
- Lekstugan utanför förskolan har avlägsnats på begäran av förskolan.
- Förskolan har fått tillstånd att installera en grind i gången för att förhindra att barn smiter ut på Karlavägen. Grinden får vara stängd då barn lämnas/hämtas.
- Den stora sandlådan har renoverats genom att byta sarg och komplettera med ny sand.
- Nya stadgar är godkända genom två stämmobeslut samt fastställda av Bolagsverket.
- Nya anvisningar är framtagna för medlemmars lägenhetsrenoveringar och är införda på hemsidan.
- Två hjärtstartare är inköpta med placering i återvinningsrummet resp. tvättstugan.
- Årlig brandbesiktning och teknisk besiktning av fastigheten är genomförd.
- Tre gårdssamlingar har genomförts med bra deltagande (mer än 100 deltagare).

Föreningen har under året amorterat banklån med 7,5 mkr.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

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

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre underhållsfond med 5 mkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

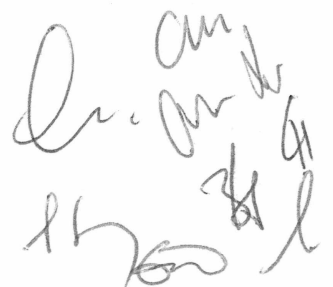
### Övriga uppgifter

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Ett tioårigt tomträttsavtal löper från och med 1 juni 2022.

Avtalet innebär en avgäld om 7.1 mkr från och med 1 juli 2027. Övergångsvis innebär avtalet en avgäld om 5.7 mkr för 2023/2024, 6.2 mkr för 2024/2025 samt 6.6 mkr för 2025/2026.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 302 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 303 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.



Handwritten signature and date: "An 2023-12-28" with a signature below it.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 682 898	22 369 118	20 686 025	20 364 175
Resultat efter fin. poster	2 236 087	45 289	2 559 410	1 475 027
Soliditet (%)	89	87	86	86
Yttre fond	11 127 770	10 000 000	5 000 000	2 505 403
Taxeringsvärde	1 160 000 000	1 160 000 000	787 000 000	787 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	453	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 244	2 718	3 135	3 250
Skuldsättning per kvm totalyta	1 549	2 273	2 608	2 704
Sparande per kvm totalyta	325	290	368	399
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	100	57	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	89	88	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	20	19	18
Energikostnad per kvm totalyta	177	208	164	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	0,80	-	-
Räntekänslighet (%)	4,96	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

*Quin de  
Björn  
Björn*

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	303 024 257	-	-	303 024 257
Upplåtelseavgifter	29 114 880	-	-	29 114 880
Fond, yttre underhåll	10 000 000	-3 872 230	5 000 000	11 127 770
Balanserat resultat	196 360	3 917 519	-5 000 000	-886 121
Årets resultat	45 289	-45 289	2 236 087	2 236 087
<b>Eget kapital</b>	<b>342 380 786</b>	<b>0</b>	<b>2 236 087</b>	<b>344 616 873</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 113 879
Årets resultat	2 236 087
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 000 000
<b>Totalt</b>	<b>1 349 966</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 446 317
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 796 283</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 682 898	22 371 836
Övriga rörelseintäkter	3	424 675	28 218
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 107 573</b>	<b>22 400 053</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-17 913 977	-17 041 641
Övriga externa kostnader	9	-861 184	-787 418
Personalkostnader	10	-494 489	-511 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 852 124	-3 690 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 121 774</b>	<b>-22 030 957</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 985 800</b>	<b>369 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 952	8 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-829 665	-332 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-749 713</b>	<b>-323 807</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 236 087</b>	<b>45 289</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 236 087</b>	<b>45 289</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
L. Andersson  
15 BB G  
SD

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	378 167 038	380 152 006
Pågående projekt		0	1 867 157
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 167 038</b>	<b>382 019 162</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>378 173 038</b>	<b>382 025 162</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		905 831	688 423
Övriga fordringar	15	7 974 970	11 409 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 854	60 575
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 946 655</b>	<b>12 158 392</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 986	8 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 986</b>	<b>8 756</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 955 641</b>	<b>12 167 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>387 128 679</b>	<b>394 192 310</b>

*Qu. An. de*  
*th*  
*2023*

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		332 139 137	332 139 137
Fond för yttre underhåll		11 127 770	10 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>343 266 907</b>	<b>342 139 137</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-886 121	196 360
Årets resultat		2 236 087	45 289
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 349 966</b>	<b>241 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>344 616 873</b>	<b>342 380 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 905 756	19 660 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 905 756</b>	<b>19 660 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 554 244	23 285 000
Leverantörsskulder		972 730	2 724 132
Skatteskulder		535 761	334 388
Övriga kortfristiga skulder		1 576 654	1 776 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 966 661	4 031 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 606 050</b>	<b>32 151 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>387 128 679</b>	<b>394 192 310</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Qu.  
 hy  
 30  
 2023

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 985 800</b>	<b>369 096</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 852 124	3 690 137
	<b>6 837 924</b>	<b>4 059 233</b>
Erhållen ränta	79 952	8 814
Erlagd ränta	-832 963	-310 148
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 084 913</b>	<b>3 757 899</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-454 786	-511 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 811 420	3 926 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 818 706</b>	<b>7 172 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 920 282
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 920 282</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-7 485 000	-6 330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-7 485 000</b>	<b>-6 330 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 666 294</b>	<b>-1 077 455</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 316 792</b>	<b>12 394 247</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 650 498</b>	<b>11 316 792</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

*Handwritten signature and date:*  
2023-12-29

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Träskfloden 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 20 %
Fastighetsförbättringar	0,8 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Qu  
An  
Hy @

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 155 084	5 969 967
Hysesintäkter bostäder	306 366	293 499
Hysesintäkter lokaler	245 997	0
Hysesintäkter lokaler, moms	10 863 700	11 296 326
Hysesintäkter garage	2 783 272	2 479 575
Hysesintäkter garage, moms	2 236 300	1 937 160
Hysesintäkter p-plats	-1 800	1 200
Hysesintäkter förråd	285 336	308 680
Hysesintäkter förråd, moms	61 350	0
Deb. fastighetsskatt	29 952	0
Deb. fastighetsskatt, moms	1 515 283	0
Elintäkter laddstolpe moms	170 599	60 576
Dröjsmålsränta	7 711	0
Pantsättningsavgift	6 300	24 875
Överlåtelseavgift	14 338	0
Andrahandsuthyrning	3 112	0
Öres- och kronutjämning	-2	-22
<b>Summa</b>	<b>25 682 898</b>	<b>22 371 836</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	419 131	0
Övriga intäkter	5 544	28 218
<b>Summa</b>	<b>424 675</b>	<b>28 218</b>

*Qu. de an*  
*Ag* 

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	1 163 591	1 067 196
Fastighetsskötsel utöver avtal	171 826	77 424
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	121 088	171 193
Städning enligt avtal	588 546	741 097
Städning utöver avtal	35 452	25 993
Hissbesiktning	10 023	38 266
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	134 012	0
Brandskydd	10 997	9 455
Myndighetstillsyn	2 600	2 520
Gårdkostnader	80 609	36 446
Gemensamma utrymmen	30 572	45 516
Sophantering	29 338	10 630
Snöröjning/sandning	167 426	143 309
Serviceavtal	68 636	77 883
Mattvätt/Hyrmattor	68 869	0
Fordon	6 222	3 889
Förbrukningsmaterial	175 755	109 875
<b>Summa</b>	<b>2 865 561</b>	<b>2 560 693</b>

*Handwritten signature and initials, possibly including "An" and "GAB" or similar.*

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	150 043	7 682
Huskropp utvändigt	22 134	0
Hyseslägenheter	4 591	19 778
Hyseslokaler	20 603	3 180
Förskola	17 425	18 757
Tvättstuga	11 067	5 615
Trapphus/port/entr	8 792	25 455
Sophantering/återvinning	11 513	0
Dörrar och lås/porttele	37 433	13 403
Bastu/pool	1 207	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 954
VVS	204 939	104 208
Värmeanläggning/undercentral	35 461	0
Ventilation	55 165	166 137
Elinstallationer	91 204	141 280
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 309
Hissar	132 404	152 611
Tak	36 422	11 032
Balkonger/altaner	0	355 542
Mark/gård/utemiljö	26 604	0
Garage/parkering	15 122	107 970
Vattenskada	16 322	9 821
Skador/klotter/skadegörelse	20 132	35 578
<b>Summa</b>	<b>918 583</b>	<b>1 186 312</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	18 748	1
Lokaler	107 334	0
Förskola	99 127	0
Tvättstuga	0	85 948
Entr/trapphus	62 493	20 404
VVS	0	368 021
Värmeanläggning	298 278	1 262 874
Ventilation	431 246	0
Hiss	62 994	0
Tak	218 024	0
Mark/gård/utemiljö	114 530	0
Garage/parkering	33 541	0
<b>Summa</b>	<b>1 446 317</b>	<b>1 737 248</b>

*Qu. de an*  
*th*



### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 723 770	1 884 343
Uppvärmning	1 861 648	1 681 428
Vatten	475 187	371 139
Sophämtning/renhållning	425 487	359 106
Grovsopor	65 539	56 290
<b>Summa</b>	<b>4 551 629</b>	<b>4 352 305</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	280 272	269 294
Tomträttsavgäld	5 539 550	4 642 150
Kabel-TV	43 945	55 943
Bredband	305 085	288 452
Fastighetsskatt	1 963 033	1 949 243
<b>Summa</b>	<b>8 131 886</b>	<b>7 205 082</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 731	42 455
Juridiska åtgärder	20 470	12 814
Inkassokostnader	4 175	8 939
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 369	93
Revisionsarvoden extern revisor	48 814	45 763
Styrelseomkostnader	16 392	32 628
Fritids och trivselkostnader	233 920	100 289
Föreningskostnader	70 255	107 042
Förvaltningsarvode enl avtal	209 141	244 641
Överlåtelsekostnad	28 779	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	134 628	46 750
Administration	41 444	67 722
Konsultkostnader	417	61 920
Tidningar och facklitteratur	684	684
Bostadsrätterna Sverige	10 600	10 600
Föreningsavgifter	5 636	5 078
<b>Summa</b>	<b>861 184</b>	<b>787 418</b>

*Qu. An. de*  
*ph*

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Styrelsearvoden	400 000	400 000
Revisionsarvode arvoderad	7 500	15 000
Övriga arvoden	7 500	7 500
Arbetsgivaravgifter	79 489	89 261
<b>Summa</b>	<b>494 489</b>	<b>511 761</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	829 660	367 150
Dröjsmålsränta	5	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	471
Övriga finansiella kostnader	0	-35 000
<b>Summa</b>	<b>829 665</b>	<b>332 621</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	422 565 726	422 512 600
Årets inköp	1 867 157	53 126
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>424 432 883</b>	<b>422 565 726</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 413 721	-38 738 065
Årets avskrivning	-3 852 124	-3 675 656
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-46 265 845</b>	<b>-42 413 721</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>378 167 038</b>	<b>380 152 006</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	433 000 000	433 000 000
Taxeringsvärde mark	727 000 000	727 000 000
<b>Summa</b>	<b>1 160 000 000</b>	<b>1 160 000 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	455 562	455 562
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>455 562</b>	<b>455 562</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-455 562	-441 081
Avskrivningar	0	-14 481
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-455 562</b>	<b>-455 562</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	310 178	87 339
Klientmedel	0	6 300 344
Övriga kortfristiga fordringar	23 280	14 020
Transaktionskonto	3 179 044	0
Borgo räntekonto	4 462 467	5 007 692
<b>Summa</b>	<b>7 974 970</b>	<b>11 409 395</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 360	60 575
Förutbet städ	64 494	0
<b>Summa</b>	<b>65 854</b>	<b>60 575</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %	0	3 770 000
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %	0	2 617 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,64 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,79 %	8 749 443	8 774 443
Handelsbanken	2026-01-30	3,79 %	1 156 313	1 156 313
Handelsbanken	2024-02-02	4,89 %	5 554 244	6 627 244
<b>Summa</b>			<b>35 460 000</b>	<b>42 945 000</b>
Varav kortfristig del			25 554 244	23 285 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 460 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	52 503	55 801
Uppl kostnad arvoden	415 000	415 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	112 000	112 000
Förutbet hyror/avgifter	3 387 158	3 448 742
<b>Summa</b>	<b>3 966 661</b>	<b>4 031 543</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	300 000 000	300 000 000

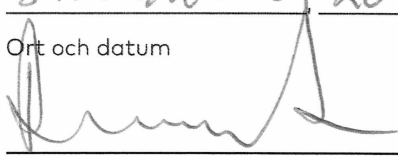
**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har amorterat banklån med 2 mkr.

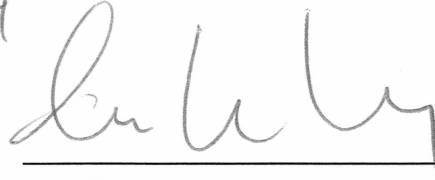
## Underskrifter

Stockholm 20 - 3 - 2024

Ort och datum



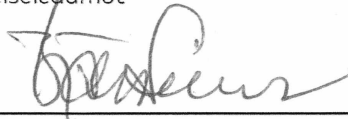
Apostolos Vatsos  
Ordförande



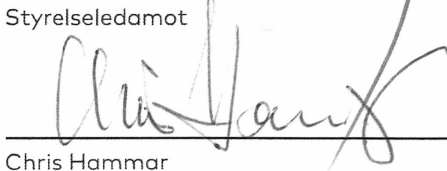
Lars Viberg  
Styrelseledamot



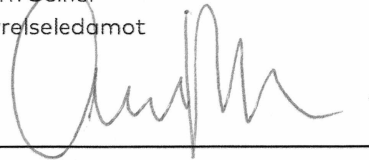
Anders Säfwenberg  
Styrelseledamot



Björn Seiner  
Styrelseledamot



Chris Hammar  
Styrelseledamot

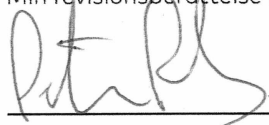


Christin Moritz  
Styrelseledamot



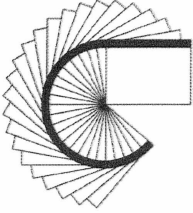
Edward Nordendahl  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 20



Peter Ryberg  
Auktoriserad 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 20 mars 2024



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 2023 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 28 mars 2024



Roland Beijer  
Lekmannarevisor