



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 med säte i Sollentuna org.nr. 769605-7780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Träklotsen 2	2007-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	425
39	garageplatser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3615
2	lägenheter (hyresrätt)	148
Totalt 89 objekt		4188

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 18 st 2 rok, 8 st 3 rok, 11 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Mehlmann	Ordförande	2022-04-27
Alexander Mehlmann	Ledamot	2020-06-17
Bo Roland Larsson	Ledamot	2022-04-27
Elias Thomas	Ledamot	2020-06-17
Ulrike Claudia Ryll	Ledamot	2022-04-27
Jenie Lind	Suppleant	2022-04-27
Saqib Sarker	Suppleant	2021-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elias Thomas, Saqib Sarker och Alexander Mehlmann.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alexander Mehlmann, Elias Thomas, Ulrike Claudia Ryll.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisor har varit: Erik Davidsson, vald av stämman, BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Annika Piirimets (sammankallande), Eva Torsfeldt samt Tim Forsström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 23st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-06.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten varav konstituerande utgör ett. Därtill 1 möte per capsulam.

Föreningsmöten

Vår dag, vårstäddagen genomfördes 2022-05-22. Höststäddagen genomfördes 2022-11-12 under skinande sol. En serie föreningsmöten genomfördes under hösten på ämnet 'Vad innebär det att bo i en Bostadsrättsförening'. Ett av dessa hade vår ekonomi som fokus. Dessa utgjorde starten på bildandet av intressegrupper, se vidare inder projekt nedan.

Säkerhet

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har genomförts i enlighet med gällande föreskrifter. Låsen på alla dörrarna till de två gårdshusen justerades så, att de går i lås när dörren stängs.

Ekonomi

Under 2022 behölls avgifterna på samma nivå som året tidigare. Nya avtal för garageuthyrning som bättre reflekterar marknadspriser skickades ut under året. Under 2022 har föreningen sett ökade förvaltningskostnader samt höjningar av räntorna pga omvärldssituationen. Styrelsen har tillsammans med boende etablerat en ekonomigrupp som aktivt jobbar med diverse kostnadsbesparingsprojekt.

Föreningsmeddelanden och kommunikation med boende

Hemsidan kompletterades med appen BoAppa (från SBAB), ett steg i en strategi att tillhandahålla såväl horisontell (boende <- -> boende) som vertikal (boende <- -> styrelse) kommunikation. En förutsättning för ökad delaktighet och engagemang. Nio Medlemsbrev har skickats ut till alla boende. Enskild information och frågor från boende hanteras vid styrelsemöten liksom löpande.

Trivsel och engagemang

Styrelsen noterar med glädje att engagemanget såväl vid höst- och vårdagar som i arbetsgrupper har varit gott. Träklotsenrummet (vår enda gemensamma lokal), rustades upp och kan nu också bokas via BoAppa. I lokalen finns skrivare och ett växande bok- och tidskriftsbytesbibliotek samt WiFi. I södra gårdshuset iordningställdes hyllor för prylbyte, annonserat av en boende via BoAppa. Några första annonser under 'bortskänkes' eller 'till salu' dök upp i BoAppa.

Övriga projekt

Huvudsäkringarna sänktes till från 200 till 100 Ampère, baserat på avläsning av nyligen installerad Ferroamp (effektutjämnning mellan faserna), med tillhörande sänkning av säkringsavgiften.

Ett arbete att se över alla våra leverantörsavtal inleddes, med mål att sänka våra kostnader märkbart. Det är en balans mellan köpta förvaltningstjänster och vad vi kan göra själva. Tre arbetsgrupper bildades under året: Ekonomigruppen, Fastighetsgruppen och Trädgårdsgruppen (fanns redan men byggdes ut).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Renovering av garage
2017	Utbyte av samtliga fönster
2021	Utbyte av termostater i samtliga lägenheter
2017	Byte av ventilationssystem
2017	Installation säkerhetsdörrar
2021	Ledifering av fastighetens belysning
2021	Installation av Individuell Mätning och Debitering (IMD) av elektricitet
2018	Start av ett femårigt avtal för optimering och minskning av energianvändning
2022	Åtta laddplatser för el/hybridbilar installerade i garaget

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Modernisering av hissar
2023	Byte av rostangripna horisontella avloppsrör i källare och garage
2023	OVK-besiktning
2024	Underhåll av träpanel utomhus
2025	Fasadfogar och hänggrännor/stuprör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	107	308	234	169	63
Skuldsättning, kr/kvm	10 818	10 912	11 024	11 136	9 385
Räntekänslighet, %	19	19	19	20	18
Energikostnad, kr/kvm	189	131	150	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	747	504	520	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	670	670	657	631	601
Totala intäkter, kr/kvm	933	923	867	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 183	4 043	3 666	3 552	3 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 410	-836	-1 079	-1 285	-1 508
Soliditet, %	47	48	48	48	53

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 351 366	0	0	45 351 366
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 765 156	0	0	5 765 156
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	461 723	0	-155 217	306 506
S:a bundet eget kapital, kr	51 578 245	0	-155 217	51 423 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 335 662	-836 435	155 217	-9 016 880
Årets resultat, kr	-836 435	836 435	-1 409 767	-1 409 767
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 172 097	0	-1 254 550	-10 426 647
S:a eget kapital, kr	42 406 148	0	-1 409 767	40 996 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 096 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 016 880
Årets resultat, kr	-1 409 767
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 426 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 096
Balanseras i ny räkning, kr	-10 475 551

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 183 380	4 042 835
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 135 060	-2 165 207
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 385	-58 819
Planerat underhåll		-206 096	-410 217
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-90 208	-61 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 651 402	-1 716 935
Summa rörelsekostnader		-5 124 151	-4 412 336
Rörelseresultat		-940 771	-369 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	472	684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-469 467	-467 618
Summa finansiella poster		-468 995	-466 934
Årets resultat		-1 409 767	-836 435

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	86 225 723	87 877 125
Pågående nyanläggningar	Not 8	274 125	0
		<u>86 499 848</u>	<u>87 877 125</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 499 848</u>	<u>87 877 125</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 710	3 571
Avräkningskonto HSB Stockholm		235 024	978 592
Övriga fordringar	Not 9	60 287	30 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	295 600	60 243
		<u>593 620</u>	<u>1 073 126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>593 620</u>	<u>1 073 126</u>
Summa tillgångar		<u>87 093 468</u>	<u>88 950 251</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	45 351 366	45 351 366
Upplåtelseavgifter	5 765 156	5 765 156
Yttre underhållsfond	306 506	461 723
	<u>51 423 028</u>	<u>51 578 245</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 016 880	-8 335 662
Årets resultat	-1 409 767	-836 435
	<u>-10 426 647</u>	<u>-9 172 097</u>
Summa eget kapital	<u>40 996 381</u>	<u>42 406 148</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 470 000	22 850 000
	<u>7 470 000</u>	<u>22 850 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 37 837 500	22 927 500
Leverantörsskulder	269 430	135 410
Skatteskulder	10 835	34 003
Övriga skulder	Not 13 2 900	4 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 506 422	593 141
	<u>38 627 087</u>	<u>23 694 103</u>
Summa skulder	<u>46 097 087</u>	<u>46 544 103</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>87 093 468</u>	<u>88 950 251</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 409 767	-836 435
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 651 402	1 716 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	241 635	880 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-264 063	105 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 984	-678 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	556	307 308
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-274 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-274 125	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-470 000	-470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-470 000	-470 000
Årets kassaflöde	-743 569	-162 692
Likvida medel vid årets början	978 592	1 141 284
Likvida medel vid årets slut	235 024	978 592

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av årsstämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 426 352	2 426 352
Individuell mätning el	132 712	172 406
Hyror	1 345 072	1 310 748
Övriga intäkter	313 854	160 822
Bruttoomsättning	4 217 990	4 070 328
Avgifts- och hyresbortfall	-34 550	-27 493
Hyresförluster	-60	0
	4 183 380	4 042 835
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	560 819	691 633
Reparationer (varav vattenskada 322 tkr)	1 029 833	237 458
El	412 208	222 447
Uppvärmning	358 795	342 138
Vatten	155 272	157 804
Sophämtning	81 104	67 038
Fastighetsförsäkring	49 948	48 027
Kabel-TV och bredband	44 933	39 008
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	140 591	130 161
Förvaltningsarvoden	292 935	219 906
Övriga driftkostnader	8 622	9 588
	3 135 060	2 165 207
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 445
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 137	14 699
Administrationskostnader	19 497	19 550
Extern revision	10 750	16 125
	41 385	58 819
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	70 920	47 300
Sociala avgifter	19 288	13 858
	90 208	61 158
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	445	584
Övriga ränteintäkter	27	100
	472	684
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	491 247	465 698
Övriga räntekostnader	720	1 920
	491 967	467 618

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader		97 588 581	97 588 581		
Anskaffningsvärde mark		1 352 000	1 352 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		98 940 581	98 940 581		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar		-11 063 457	-9 346 522		
Årets avskrivningar		-1 651 402	-1 716 935		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-12 714 858	-11 063 457		
Utgående bokfört värde		86 225 723	87 877 125		
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		53 000 000	40 000 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		5 800 000	5 000 000		
Taxeringsvärde mark - bostäder		27 000 000	25 000 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler		816 000	867 000		
Summa taxeringsvärde		86 616 000	70 867 000		
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott				
Årets investeringar, hissar		274 125	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		274 125	0		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		10 287	30 720		
Moms		50 000	0		
		60 287	30 720		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader		295 600	60 243		
		295 600	60 243		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951104112	3,04%	2023-03-28	15 000 000	0
Swedbank	2951104138	0,59%	2023-12-21	15 000 000	0
Swedbank	2951104146	1,24%	2024-10-25	7 850 000	380 000
Swedbank	2951686712	3,04%	2023-03-28	7 457 500	90 000
				45 307 500	470 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				42 957 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 470 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				48 219 000	48 219 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	37 837 500	22 927 500
	37 837 500	22 927 500
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	2 900	1 524
Momsskuld	0	2 525
	2 900	4 049
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 248	35 420
Förutbetalda hyror och avgifter	263 321	438 943
Övriga upplupna kostnader	235 853	118 778
	506 422	593 141

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Mehlmann

.....
Bo Roland Larsson

.....
Elias Thomas

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Erik Davidsson

Revisor Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Träklotsen 2, org.nr. 769605-7780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 för räkenskapsåret 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träklotsen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER MEHLMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:47:18



ELIAS THOMAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 01:42:55



BO ROLAND LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:38:45



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:50:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:51:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.