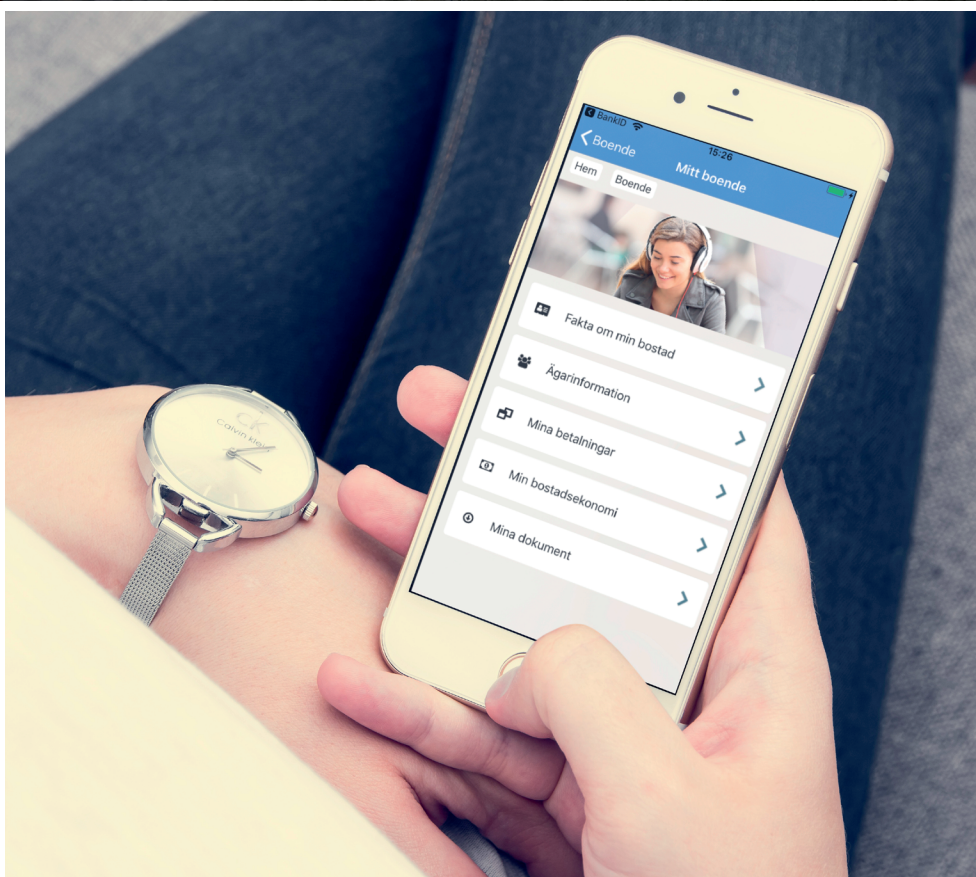




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tråget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 2020 och 2048.
- 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 1952-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Tore Einholt	Ordförande
Kerstin Holm	Vice ordförande
Pia Edfeldt	Ledamot
Ulf Elfving	Ledamot
Walter Johansson	Ledamot
Lena Nyman	Ledamot
Dan Wiström	Ledamot

Lena Elisabeth Berger	Suppleant	Har flyttat
Erik Larsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Elisabeth Berger, Ulf Elfving, Walter Johansson, Dan Wiström.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Pontus Björkdal

Sammanställande

Ek Inga-Lill

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SALA BACKE 15:2	1953	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

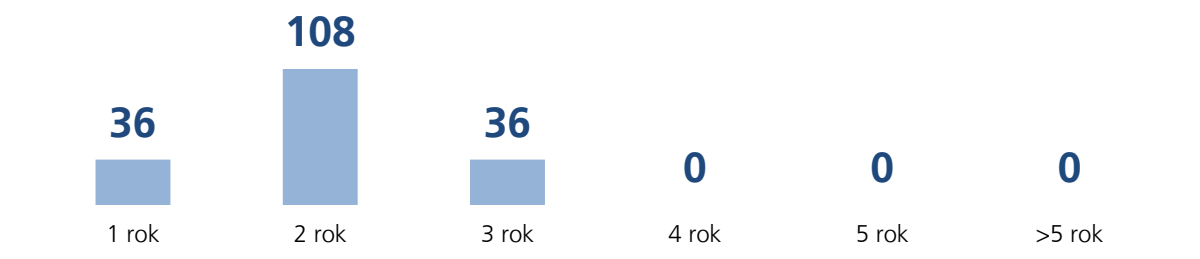
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 005 m², varav 9 467 m² utgör lägenhetsyta och 1 538 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 180 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	112 m ²	2021-08-31
Lager	100 m ²	2022-06-01
Restaurang	285 m ²	Medlem i brf

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020-08-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning garagebyggnad	2020	
Målning plåttak på cykelrum och miljöstuga	2019	
Ommålning fönsterbleck Årstagatan 18 och Verkmästargatan 1	2019	
Byte av belysningsarmaturer i trapphus och portar	2018	
Renovering av källartrappor	2018	
Renovering av tvättstugan Verkmästargatan 1 D	2017	
Blästring och målning av källartrapppräcken	2017	
Byte av expansionskärl	2016	
Trädöversyn	2016 - 2017	
Nya varmgarageportar	2016	
Dränering av grund	2015 - 2016	
Byte av styrventil för varmvatten	2015	
Takfotsmålning	2015	
Bortkoppling av avhärdningsfilter	2015	
Nya kallgarageportar	2014	
Takventilationsbeslag	2014 - 2015	
Styr- och övervakningssystem till undercentralen (DUC)	2012	
Isolering av tak och tryckstyrda takfläktar	2005 - 2006	
Fönster och balkonger	1997	
Tak	1988 - 1990	
El	1988 - 1990	
Vatten-och avloppsstammar	1988 - 1990	
Fasad	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga Årstag. 20	2020	Utfört september 2020
Asfaltering garagenedfarter	2021	
Tvättstugor Årstag. 18 + Grönag. 9	2021	
Fuktskydd grund, Verkmg. + Årstag.18	2021	Grävning och fuktskydd
Genomgång avloppsstammar	2021	Kontroll stammar i källare
Tätningsskiffer källare	2021	Dörrar och fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ekeby Städ, Städ-och Lokalservice AB	Lokalvård
UBC Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel

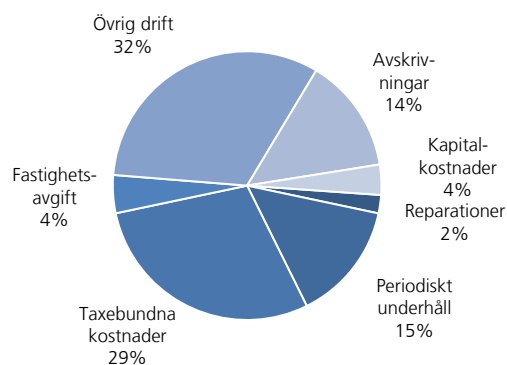
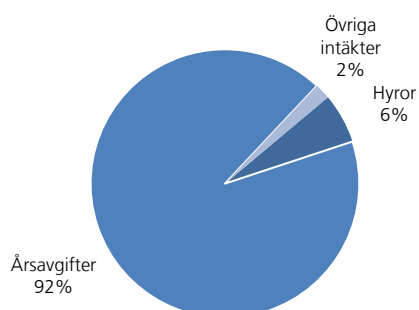
Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har en extra amortering med 1 000 000 kr skett på föreningens lån hos Swedbank.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 434 448	7 734 468
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 703 527	8 261 525
Finansiella intäkter	23 904	22 598
	7 727 430	8 284 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 838 516	5 236 243
Finansiella kostnader	251 186	317 244
Ökning av materiella anläggningstillgångar	79 298	36 981
Ökning av kortfristiga fordringar	52 652	2 935
Minskning av långfristiga skulder	1 695 500	3 754 000
Minskning av kortfristiga skulder	61 797	236 741
	7 978 949	9 584 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 182 930	6 434 448
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-251 518	-1 300 020

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har förutom löpande underhåll, installerats kodlås på alla portar samt ommålning av kallgaragen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 180 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 18 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	749	749	750
Hyror/m ² hyresrättsyta	115	112	119	118
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 328	2 507	2 903	3 089
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	123	119	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	29	28	30
Soliditet (%)	36	29	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	673	1 787	596	698
Nettoomsättning (tkr)	7 604	7 596	7 588	7 659

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 467 m² bostäder och 1 538 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	261 763	0	0	261 763
Fond för yttre underhåll	5 605 439	700 000	-508 413	5 413 852
S:a bundet eget kapital	5 867 202	700 000	-508 413	5 675 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 538 406	-700 000	2 207 235	5 031 171
Årets resultat	672 957	672 957	-1 787 330	1 787 330
S:a fritt eget kapital	7 211 363	-27 043	508 413	6 818 501
S:a eget kapital	13 078 565	672 957	0	12 494 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	672 957
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 238 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	7 211 363

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	<u>997 494</u>
	8 208 857

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 603 908	7 596 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 619	665 075
Summa rörelseintäkter		7 703 527	8 261 525

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 356 986	-4 758 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 760	-243 983
Personalkostnader	Not 6	-232 771	-233 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-964 771	-943 307
Summa rörelsekostnader		-6 803 287	-6 179 550

RÖRELSERESULTAT

900 239 **2 081 975**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 904	22 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	-251 186	-317 244
Summa finansiella poster	-227 282	-294 646

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

672 957 **1 787 330**

ÅRETS RESULTAT

672 957 **1 787 330**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 943 693	30 868 397
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	119 468	80 237
Summa materiella anläggningstillgångar		30 063 161	30 948 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 063 161	30 948 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 000	2 539
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 245 829	3 512 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	7 438	6 247
Summa kortfristiga fordringar		3 307 267	3 521 580
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 959 090	2 943 643
Summa kassa och bank		2 959 090	2 943 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 266 356	6 465 223
SUMMA TILLGÅNGAR		36 329 517	37 413 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 763	261 763
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 605 439	5 413 852
Summa bundet eget kapital		5 867 202	5 675 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 538 406	5 031 171
Årets resultat		672 957	1 787 330
Summa fritt eget kapital		7 211 363	6 818 501
SUMMA EGET KAPITAL		13 078 565	12 494 115
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 283 786	22 979 286
Summa långfristiga skulder		21 283 786	22 979 286
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	754 000	754 000
Leverantörsskulder		262 516	138 780
Skatteskulder		44 931	31 947
Övriga skulder		100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	905 619	1 015 629
Summa kortfristiga skulder		1 967 166	1 940 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 329 517	37 413 857

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	6 801 217	6 801 217
Årsavgifter - lokaler	292 644	292 644
Hyror lokaler	144 550	139 930
Hyror parkering	39 069	41 382
Hyror garage	273 655	277 478
Hyror förråd	7 704	7 704
Bredbandsintäkter	0	405
Elintäkter	2 500	0
Parkering	1 550	0
Avgift andrahandsuthyrning	37 716	23 630
Gästlägenhet	3 300	12 000
Öresutjämning	3	60
	7 603 908	7 596 450

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader	0	5 174
Försäkringsersättning	0	652 410
Övriga intäkter	99 619	7 491
	99 619	665 075

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	482 893	636 252
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 823	0
	Snöröjning/sandning	0	9 688
	Städning entreprenad	144 563	145 242
	Städning enligt beställning	6 250	2 615
	OVK Obl. Ventilationskontroll	679 079	14 625
	Myndighetstillsyn	4 600	0
	Gemensamma utrymmen	4 211	1 054
	Garage	0	174
	Sophantering	5 900	0
	Gård	5 633	1 736
	Serviceavtal	10 809	10 629
	Förbrukningsmateriel	9 615	6 341
		1 385 376	828 356
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 813	0
	Tvättstuga	8 072	2 096
	Lås	11 458	15 116
	Installationer	0	12 500
	VVS	32 912	154 673
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 980
	Ventilation	20 229	18 319
	Elinstallationer	5 569	28 525
	Huskropp utvändigt	0	42 850
	Tak	0	5 106
	Mark/gård/utemiljö	6 569	15 067
	Garage/parkering	1 710	2 360
	Skador/klotter/skadegörelse	7 781	9 392
	Vattenskada	38 737	431 721
		149 850	745 705
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	157 583	0
	Gemensamma utrymmen	89 874	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	195 024	0
	Bredband	0	375 000
	Tak	0	85 000
	Fönster	304 565	0
	Garage/parkering	338 956	48 413
		1 086 002	508 413
	Taxebundna kostnader		
	El	150 424	184 882
	Värme	1 352 324	1 314 395
	Vatten	400 902	309 709
	Sophämtning/renhållning	122 871	121 532
		2 026 521	1 930 518
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 745	152 451
	Kabel-TV	102 262	100 592
	Bredband	121 540	187 383
		394 547	440 426
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	314 690	305 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 356 986	4 758 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Tele- och datakommunikation	3 688	2 093
	Juridiska åtgärder	41 550	51 876
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 719
	Föreningskostnader	230	889
	Styrelseomkostnader	1 456	1 453
	Fritids- och trivselkostnader	839	104
	Förvaltningsarvode	162 324	158 697
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	9 149	9 015
	Korttidsinventarier	14 965	1 148
	Tidningar facklitteratur	984	189
		248 760	243 983

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 000	196 000
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	28 586	37 511
		232 771	233 511

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	924 704	924 704
	Inventarier	40 067	18 603
		964 771	943 307

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 927 755	55 927 755
	Utgående anskaffningsvärde	55 927 755	55 927 755
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 059 358	-24 134 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-924 704	-924 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 984 062	-25 059 358
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 943 693	30 868 397
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 230 500	1 230 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 409 000	62 011 000
	Taxeringsvärde mark	32 338 000	24 123 000
		107 747 000	86 134 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	81 400 000
	Lokaler	5 747 000	4 734 000
		107 747 000	86 134 000

Not 9	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	320 416	320 416
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	320 416	320 416
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-320 416	-320 416
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-320 416	-320 416
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 035 824	998 843
	Nyanskaffningar	79 298	36 981
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 115 122	1 035 824
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-955 586	-936 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 067	-18 603
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-995 653	-955 586
	Redovisat restvärde vid årets slut	119 468	80 237

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	21 989	21 989
	Klientmedel hos SBC	3 223 840	3 490 805
		3 245 829	3 512 794

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Upplupna ränteutgifter	7 438	6 247
		7 438	6 247

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-08-31	2019-08-31
	Vid årets början	5 413 852	5 879 028
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-508 413	-1 165 176
	Vid årets slut	5 605 439	5 413 852

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,773 %	5 425 000	5 645 000	Rörligt lån
Swedbank	1,050 %	2 687 500	2 800 000	2027-09-24
Swedbank	0,890 %	2 486 000	2 549 000	2025-09-25
Swedbank	0,720 %	4 855 950	5 955 950	Rörligt lån
Swedbank	1,580 %	6 583 336	6 783 336	2021-12-22
Summa skulder till kreditinstitut		22 037 786	23 733 286	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-754 000	-754 000	
		21 283 786	22 979 286	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 267 786 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	49 985 000	49 985 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-08-31	2019-08-31
Arvoden	204 000	196 000
Sociala avgifter	64 000	61 000
Ränta	34 760	34 318
Avgifter och hyror	602 859	565 248
Fastighetsskötsel entreprenad	0	159 063
	905 619	1 015 629

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

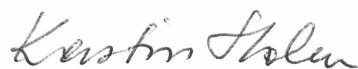
Efter verksamhetsårets utgång har en vattenledning bytts på Gröna Gatan, samt tvättstugan på Årstagatan 20 har renoverats.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 13/10 2020



Tore Einholt
Ordförande



Kerstin Holm
Vice ordförande



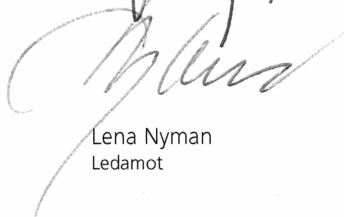
Pia Edfeldt
Ledamot



Ulf Erving
Ledamot



Walter Johansson
Ledamot



Lena Nyman
Ledamot



Dan Wirström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/11 2020
Borev revisionsbyrå AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tråget, org.nr 717600-6224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tråget för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 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 för föreningen.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Tråget för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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.

Uppsala den 5 november 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE