



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Trådvanten 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mats Larsson	Ordförande
Kent Anders Holm	Vice ordförande
Rebecka Madsen	Sekreterare
Ida Hansen	Kassör

Vid ordinarie årsstämma 2021 avgick Elin Sandström som ledamot. Under året har även Ida Bethmorad blivit entledigad från styrelsen.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ida Hansen.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PwC	Ordinarie Extern	Per Andersson
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Peter Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trådvanten 2	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

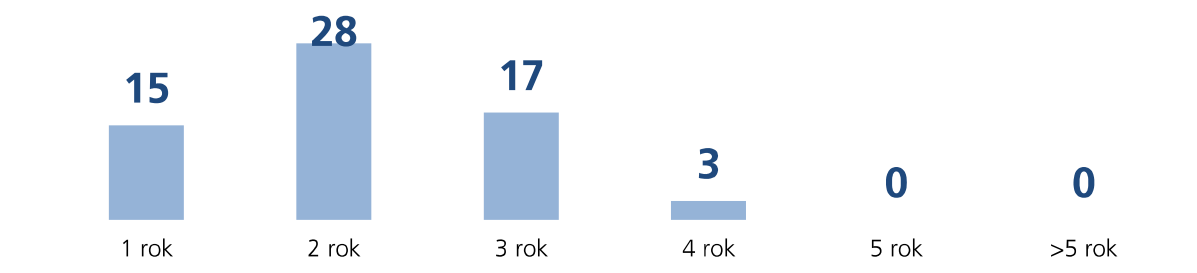
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 690 m², varav 3 372 m² utgör boyta och 318 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
901 - lager	100 m ²	2022-12-31
902 - lager	40 m ²	2024-08-31
903 - lager	109 m ²	2022-02-28
907 - förråd	12 m ²	2022-09-30
906 - förråd	8 m ²	2022-02-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK-besiktning	2021
Underhåll av träpanel på miljöskåp	2021
till kartong- och papperssortering	
Täcka rabatten vid parkering med makadam	2021
Byte av sopkärl samt tillägg för matavfallshantering	2021
Målning av källarväggar i korridorer samt cykelförråd	2021
Asfaltering av småskador, innergård	2021
Underhåll/service av samtliga fönster och balkongdörrar	2021
Brandskyddssäkrat fastigheten	2021
Skadedjurssäkra ventiler samt luftspalt på fasaden med nät	2021
Brandskyddsbesiktning samt upprättande av SBA	2021
2st nya tvättmaskiner i en utav tvättstugorna	2020
Nyplantering av blommor/buskar i rabatter	2020
Energideklaration	2020
Reparation av trasigt dräneringsrör till stuprör, hus C	2019
Målning/rostskydd av stuprörsanslutningar till dagvatten, ovan mark	2019
Uteplats med trädäck byggd	2019
Grind monterad i portal	2019
Renovering av takets fotränna och byte av all takplåt	2019
Målning/rostskydd av ventilationsrör till skyddsrum	2019
Uppgrävning av befintliga berberisbuskar i rabatterna	2019
Anslutning av nytt stuprör till dagvattenavlopp, hus A	2019
Asfaltering av potthål, innergård	2018
Byte av undercentral	2018
Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade	2017 - 2018
Fastighetsnät i fiber installerat	2017
Stamspolning/fiberinspektion av källar- och lägenhetsstammar	2015
OVK-besiktning	2015
Spolning av stammar till dagvattenbrunnar, spygatter och stuprör	2014
Byte av termostater och ventiler i fastigheten	2013
Afaltering uppfart, lagning av potthål, innergård	2013
Fönsterrenovering - byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten till 3-glas fönster	2011 - 2012

Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade	2011
Renovering av entréportar, 8 st.	2011
Avfallshantering - byte från sopnedkast till sopbehållare utomhus (2st 3kbn)	2010
Målning, tätning av fotränna (plåt)	2008
Balkongrenovering	2008
Trapphus, renovering (målning)	2008
Omputsning av södra fasaden, C- hus, pga sprickbildning	2008
Installering av ett miljöskåp utomhus för tidningar och kartong	2007
Stambyte källare	2006
Byte av yttre källardörrar, 2st till ståldörrar	2006
Byte av låssystem i fastighet till Kaba ES5000	2006
Renovering tvättstugor, 2st	2006
Stambyte lägenheter	2005
Trapphus och entrébelysning bytt	2005
Renovering av elstammar - 3-fas till elcentral i lägenhet, 2-fas i lägenhet, kablar utbyta i lägenhet	2005
Byte av takpannor, läkt och papp	2004

Planerat underhåll

År

Radonmätning av fastigheten	2022
Stamspolning	2022
Putsa och restaurera fasaden	2022
Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter i fastigheten	2022
Byte av en garageport samt renovering av den andra, trä	2022
Upprustning av UC-lokal med förvaringsskåp/hyllor samt arbetsbänk	2022
Byte av samtliga entréportar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	SBC
Rondering av fastighet, veckovis	AB Energibevakning
Städning av trapphus och tvättstugor	Städfirma Anne Naharma
Vinterrenhållning	AB Energibevakning

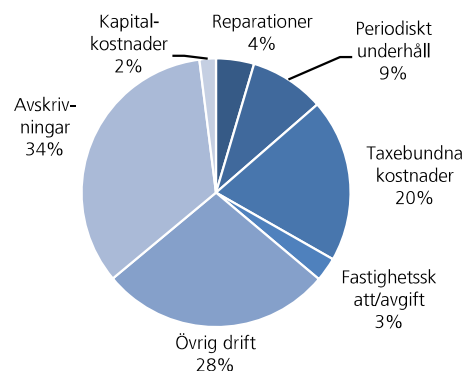
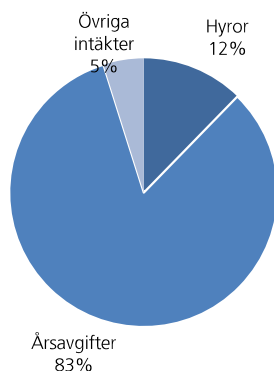
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att upprätta ett nytt lån på 2 miljoner inför renoveringen av fasaden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 241 780	3 266 868
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 871 719	2 820 366
Finansiella intäkter	67	9 509
Minskning kortfristiga fordringar	16 077	0
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 442
	5 887 863	2 988 317
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 681 431	1 643 105
Finansiella kostnader	75 352	132 915
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 886
Minskning av långfristiga skulder	2 400 000	235 498
Minskning av kortfristiga skulder	71 470	0
	5 228 253	2 013 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 901 390	4 241 780
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	659 609	974 912

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av föreningens sopkärl till bottentömmande kärl med separat matavfallssortering.
- Utfört OVK.
- Skadedjurssäkrat ventiler samt luftspalt på fasaden.
- Brandskyddsbesiktigat och upprättat en SBA samt brandsäkrat fastigheten.
- Underhåll av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.
- Ny hyresgäst till lokal 902.
- Ombildad lägenhet hade tillträde 29/1 - 2021 och föreningen erhöll totalt 3mkr för den varav 2,7mkr vid tillträdet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	718	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	754	750	860	850
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 997	3 735	3 808	3 849
Elkostnad/m ² totalyta	16	10	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	138	128	133	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	25	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	36	36	30
Soliditet (%)	76	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-857	-213	-550	-570
Nettoomsättning (tkr)	2 868	2 811	2 743	2 697

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 372 m² bostäder och 318 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	25 601 221	517 195	0	25 084 026
Upplåtelseavgifter	16 415 974	2 482 805	0	13 933 169
Fond för yttre underhåll	1 712 527	205 500	-19 955	1 526 982
S:a bundet eget kapital	43 729 722	3 205 500	-19 955	40 544 177
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 016 122	-205 500	-193 117	-9 617 505
Årets resultat	-857 451	-857 451	213 072	-213 072
S:a ansamlad förlust	-10 873 573	-1 062 951	19 955	-9 830 577
S:a eget kapital	32 856 149	2 142 549	0	30 713 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-857 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 810 622
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 500
summa balanserat resultat	-10 873 573

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

337 171
-10 536 402

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 868 095	2 810 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 624	9 816
Summa rörelseintäkter		2 871 719	2 820 366

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 997 097	-1 352 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 933	-189 171
Personalkostnader	Not 6	-125 110	-101 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 746	-1 266 926
Summa rörelsekostnader		-3 653 885	-2 910 032

RÖRELSERESULTAT

-782 166 **-89 665**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	9 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 352	-132 915
Summa finansiella poster		-75 285	-123 407

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-857 451 **-213 072**

ÅRETS RESULTAT

-857 451 **-213 072**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	38 238 220	39 210 674
Summa materiella anläggningstillgångar	38 238 220	39 210 674
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 238 220	39 210 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	646 432	702 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	68 917	85 017
Summa kortfristiga fordringar	715 348	787 450
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 272 499	3 556 864
Summa kassa och bank	4 272 499	3 556 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 987 847	4 344 315
SUMMA TILLGÅNGAR	43 226 067	43 554 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 017 195	39 017 195
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 712 527	1 526 982
Summa bundet eget kapital		43 729 722	40 544 177
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 016 122	-9 617 505
Årets resultat		-857 451	-213 072
Summa ansamlad förlust		-10 873 573	-9 830 577
SUMMA EGET KAPITAL		32 856 149	30 713 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 742 697	12 142 697
Leverantörsskulder		99 833	56 980
Skatteskulder		13 399	13 029
Övriga skulder		6 145	285 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	507 844	342 891
Summa kortfristiga skulder		10 369 918	12 841 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 226 067	43 554 988

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund K3	30-112 år	30-112 år
Stomkomplett. för. K3	15-66 år	15-66 år
Värmesystem K3	21-54 år	21-54 år
Elanläggning K3	54 år	54 år
Luftbehandlingssyst. K3	32 år	32 år
Fasader/balkonger K3	30-43 år	30-43 år
Fönster/dörrar, port K3	15-25 år	15-25 år
Yttertak K3	25-43 år	25-43 år
Sophantering K3	30 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 379 889	2 334 969
Hyror bostäder	51 552	51 552
Hyror lokaler momspliktiga	125 204	105 242
Hyror lokaler	154 379	172 506
Hyror garage	15 864	15 864
Hyror förråd	5 640	3 000
Bredbandsintäkter	117 390	115 260
Avgift andrahandsuthyrning	18 173	12 077
Öresutjämning	3	82
	2 868 095	2 810 550

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 624	9 816
	3 624	9 816

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 209	44 454
	Fastighetsskötsel beställning	2 088	710
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 316	16 749
	Snöröjning/sandning	53 844	9 909
	Städning entreprenad	70 736	72 704
	Städning enligt beställning	0	4 970
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 913	0
	Myndighetstillsyn	8 194	0
	Gård	14 541	16 609
	Förbrukningsmateriel	8 002	5 447
	Brandskydd	83 135	0
	Fordon	319	0
		324 298	171 551
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 291
	Entré/trapphus	0	5 869
	Lås	33 318	11 095
	VVS	40 990	24 272
	Ventilation	4 893	7 850
	Elinstallationer	0	2 839
	Tak	16 152	0
	Fasad	0	1 899
	Fönster	12 230	4 753
	Balkonger/altaner	2 957	0
	Mark/gård/utemiljö	2 300	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 441	994
	Vattenskada	3 017	0
	Övrigt	46 722	0
		170 020	68 862
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	86 173	0
	Källare	80 587	0
	Entré/trapphus	0	19 955
	Tak	80 909	0
	Fönster	49 532	0
	Mark/gård/utemiljö	39 970	0
		337 171	19 955
	Taxebundna kostnader		
	El	57 808	38 024
	Värme	509 993	474 020
	Vatten	122 523	102 718
	Sophämtning/renhållning	38 996	45 977
	Grovsopor	6 779	7 090
		736 098	667 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 049	58 347
	Tomträttsavgäld	183 100	183 100
	Kabel-TV	9 472	9 186
	Bredband	69 002	69 088
		322 623	319 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 887	104 997
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 997 097	1 352 914

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	17 216	0
	Juridiska åtgärder	32 327	14 910
	Inkassering avgift/hyra	1 463	450
	Revisionsarvode extern revisor	30 316	45 439
	Föreningskostnader	447	16 840
	Fritids- och trivselkostnader	1 394	1 807
	Förvaltningsarvode	81 073	79 345
	Administration	4 751	7 119
	Konsultarvode	89 931	18 105
	Föreningsavgifter	5 013	5 158
		263 933	189 171
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	76 873
	Sociala kostnader	29 910	24 147
		125 110	101 020
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	477 555	477 555
	Yttertak K3	202 810	202 810
	Fasader/balkonger K3	88 261	88 261
	Fönster/dörrar och portar K3	158 891	158 891
	Stomkomplettering förening K3	168 705	168 705
	Värmesystem K3	98 502	98 502
	Luftbehandlingssystem K3	32 801	32 801
	Förbättringar	40 220	39 401
		1 267 746	1 266 926

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 755 281	52 755 281
	Nyanskaffningar	295 292	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 050 573	52 755 281
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 544 608	-12 277 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 267 746	-1 266 926
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 812 354	-13 544 608
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 238 220	39 210 674
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 199 000	33 199 000
	Taxeringsvärde mark	35 298 000	35 298 000
		68 497 000	68 497 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	1 497 000	1 497 000
		68 497 000	68 497 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	17 541	15 950
	Momsavräkning	0	1 564
	Klientmedel hos SBC	628 891	684 916
		646 432	702 430
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	20 711	19 627
	Kabel-TV	2 431	2 365
	Tomträttsavgäld	45 775	45 775
	Bredband	0	17 250
		68 917	85 017
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 526 982	1 321 482
	Reservering enligt stadgar	205 500	205 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-19 955	0
	Vid årets slut	1 712 527	1 526 982

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB 16871842	0,920 %	3 656 765	3 719 265	2022-10-04
SBAB 14822763	0,880 %	3 073 910	3 136 410	2022-12-23
SBAB 14822879	0,890 %	1 818 231	4 030 731	2022-11-22
SBAB 14822925	0,880 %	1 193 791	1 256 291	2022-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		9 742 697	12 142 697	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 742 697	-12 142 697	
		0	0	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 250 000	20 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	6 250	5 864
El	14 873	6 829
Värme	128 611	59 350
Vatten	18 725	17 500
Sophämtning	12 547	9 645
Arvoden	60 324	0
Sociala avgifter	18 954	0
Ränta	0	77
Avgifter och hyror	247 560	243 627
	507 844	342 891

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av samtliga entréportar i fastigheten. Kostnaden beräknas uppgå till 513 046 kr ex moms för portar, installation och lås.
- Stamspolning kommer att utföras.
- Putsning och restaurering av fastighetens fasad kommer att ske.
- Avtal med uppdrag av fasadrenovering kommer inom närtid skrivas och det praktiska arbetet kommer påbörjas tidigast januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Mats Larsson
Ordförande

Kent Anders Holm
Vice ordförande

Rebecka Madsen
Sekreterare

Ida Hansen
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2, org.nr 769606-7992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2 för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	2 383 000	2 379 889	2 382 000
Hyror bostäder	51 000	51 552	51 500
Hyror lokaler momspliktiga	279 000	125 204	105 500
Hyror lokaler	0	154 379	173 000
Hyror garage	15 000	15 864	16 000
Hyror förråd	5 000	5 640	3 000
Bredbandsintäkter	117 000	117 390	117 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 000	18 173	4 500
Öresutjämning	0	3	0
Övriga intäkter	3 600	3 624	3 600
	2 859 600	2 871 719	2 856 100

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-48 000	-46 209	-46 500
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-2 088	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-7 316	-8 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-53 844	-36 000
Städning entreprenad	-76 000	-70 736	-72 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 913	-40 000
Myndighetstillsyn	0	-8 194	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	0	-15 000
Gård	-10 000	-14 541	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-8 002	-2 000
Brandskydd	0	-83 135	0
Fordon	0	-319	0
	-205 000	-324 298	-226 500

Reparationer

Fastighet förbättringar	-87 000	0	-73 000
Lås	0	-33 318	0
VVS	-100 000	-40 990	0
Ventilation	0	-4 893	0
Tak	0	-16 152	0
Fönster	0	-12 230	0
Balkonger/altaner	0	-2 957	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 441	0
Vattenskada	0	-3 017	0
Övrigt	0	-46 722	0
	-187 000	-170 020	-73 000

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	-86 173	0
Sophantering/återvinning	0	0	-7 000
Källare	0	-80 587	-80 000
Entré/trapphus	0	0	-700 000
Tak	0	-80 909	0
Fasad	0	0	-25 000
Fönster	0	-49 532	0
Balkonger/altaner	0	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	-39 970	-25 000
Garage/parkering	-45 000	0	-45 000
	-45 000	-337 171	-932 000

Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-57 808	-40 000
Värme	-494 000	-509 993	-500 000
Vatten	-103 000	-122 523	-107 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-38 996	-44 000
Grovsopor	-8 000	-6 779	-14 000
	-693 000	-736 098	-705 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-61 049	-59 000
Tomträttsavgäld	-184 000	-183 100	-184 000
Kabel-TV	-10 000	-9 472	-10 000
Bredband	-72 000	-69 002	-70 500
	-327 000	-322 623	-323 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-106 887	-102 000
	-102 000	-106 887	-102 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-17 216	0
Juridiska åtgärder	-15 000	-32 327	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 463	0
Revisionsarvode extern revisor	-48 000	-30 316	-46 000
Föreningskostnader	-17 000	-447	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 394	-3 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-81 073	-81 000
Administration	-7 000	-4 751	-5 000
Konsultarvode	0	-89 931	-42 500
Föreningsavgifter	-6 000	-5 013	-5 500
	-179 000	-263 933	-199 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 500	-95 200	-71 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 910	-22 300
	-125 500	-125 110	-93 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-478 000	-477 555	-478 000
Yttertak K3	-203 000	-202 810	-203 000
Fasader/balkonger K3	-89 000	-88 261	-89 000
Fönster/dörrar och portar K3	-159 000	-158 891	-159 000
Stomkomplettering förening K3	-169 000	-168 705	-169 000
Värmesystem K3	-99 000	-98 502	-99 000
Luftbehandlingssystem K3	-33 000	-32 801	-33 000
Förbättringar	-40 000	-40 220	-40 000
	-1 270 000	-1 267 746	-1 270 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 133 500	-3 653 885	-3 924 300
RÖRELSERESULTAT	-273 900	-782 166	-1 068 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	0	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	67	0
Låneräntor	-130 000	-88 296	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	12 946	0
	-120 000	-75 285	-90 000
RESULTAT	-393 900	-857 451	-1 158 200

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se