



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trådvanten 2	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2025. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2055.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 372 kvm och 3 lokaler om 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 3622 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Larsson	Ordförande
Samuel Karlhager	Vice Ordförande
Ida Hansen	Kassör
Iris Johannesdottir Jensen	Sekreterare
Victoria Amanius	Avgått 2024-11-19
Pontus Axelii	Avgått 2024-06-04

Valberedning

Rebecka Madsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Emil Pettersson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installerat radonsug till lokal 902
Installerat en extra tilluftsventil vid köksfönster i samtliga ettor
Byggt lägenhetsförråd i gamla matkällaren i hus C
2st nya tvättmaskiner i tvättstuga 2
Byte av torkskåp i tvättstuga 1
Förbättrat elen och bytt till automatsäkringar i lokal 903
Målat om väggar, tak, golv och radiatorer i lokal 903
Klotterskyddat båda sopkärlen för mat- och hushållsavfall
- 2023** ● Tilläggsisolerat gavlar på hus A och C
Byte av sopkärl vid port 45 pga skada/försäkringsärendet
Fasadrenovering, puts av fasad och målning av sockel
Byte av samtliga fönsterbleck samt kopparplåt ovanför portar och garage
Byte av samtliga stuprör
Byte av garageportar i trä
Byte av källardörr till lokal 903
Tvätt av samtliga balkongräcken
Målning av yttre källardörrar, gamla sopkärlsdörrar samt garageport till lokal 901
Byte av fasadbelysning vid innergård, portal och garage
Åtgärdat brister från skyddsrumsinventeringen 2022
Byte av torkskåp i tvättstuga 2
Installation av pollare vid sopkärl, port 45
- 2022** ● Statusinventering av taket
Inbrottssäkrat samtliga dörrar till källarförråden
Bytt torktumlare i tvättstuga 1 och 2
Utfört skyddsrumsinventering
Byte av samtliga entréportar
Byte av brandvarnare (10-års) i samtliga lägenheter i fastigheten
Radonmätning av fastigheten
Stamspolning

- 2021** ● Brandskyddssäkrat fastigheten
Underhåll av träpanel på miljöskåp till kartong- och papperssortering
Brandskyddsbesiktning samt upprättande av SBA
Skadedjurssäkra ventiler samt luftspalt på fasaden med nät
Täcka rabatten vid parkering med makadam
OVK-besiktning
Byte av sopkärl samt tillägg för matavfallshantering
Underhåll/service av samtliga fönster och balkongdörrar
Målning av källarväggar i korridorer samt cykelförråd
Asfaltering av småskador, innergård
- 2020** ● Energideklaration
Nyplantering av blommor/buskar i rabatter
2st nya tvättmaskiner i tvättstuga 1
- 2019** ● Målning/rostskydd av stuprörsanslutningar till dagvatten, ovan mark
Renovering av takets fotränna och byte av all takplåt
Uteplats med tröddäck byggd
Målning/rostskydd av ventilationsrör till skyddsrum
Reparation av trasigt dräneringsrör till stuprör, hus C
Anslutning av nytt stuprör till dagvattenavlopp, hus A
Uppgrävning av befintliga berberisbuskar i rabatterna
Grind monterad i portal
- 2018** ● Asfaltering av potthål, innergård
Byte av undercentral
- 2017-2018** ● Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade
- 2017** ● Fastighetsnät i fiber installerat
- 2015** ● Stamspolning/fiberinspektion av källar- och lägenhetsstammar
OVK-besiktning
- 2014** ● Spolning av stammar till dagvattenbrunnar, spygatter och stuprör
- 2013** ● Afaltering uppfart, lagning av potthål, innergård
Byte av termostater och ventiler i fastigheten
- 2011-2012** ● Fönsterrenovering - byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten till 3-glas fönster
- 2011** ● Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade
Renovering av entréportar, 8 st.
- 2010** ● Avfallshantering - byte från sopnedkast till sopbehållare utomhus (2st 3kbn)
- 2008** ● Trapphus, renovering (målning)
Omputsning av södra fasaden, C-hus, pga sprickbildning

- 2008** ● Målning, tätning av fotränna (plåt)
Balkongrenovering
- 2007** ● Installering av ett miljöskåp utomhus för tidningar och kartong
- 2006** ● Byte av låssystem i fastighet till Kaba ES5000
Byte av yttre källardörrar, 2st till ståldörrar
Stambyte källare
Renovering tvättstugor, 2st
- 2005** ● Stambyte lägenheter
Renovering av elstammar - 3-fas till elcentral i lägenhet, 2-fas i lägenhet, kablar utbytta i lägenhet
Trapphus och entrébelysning bytt
- 2004** ● Byte av takpannor, läkt och papp

Planerade underhåll

- 2025** ● Hyresgästanpassa lokal 903
Byte av lysrörsarmaturer till LED i källaren
Åtgärda brister från MSB skyddsrumsbesiktning 2024
- 2026** ● Installera ny miljöstation
- 2027** ● OVK-besiktning
Rensning av ventilationskanaler
- 2028** ● Statusinventering av taket
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Rondering av fastighet, veckovis	AB Energibevakning
Städning av trapphus och tvättstuga	Städfirma Anne Naharma
Tvätt och service av sopkärl	San Sac AB
Vinterrenhållning	AB Energibevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Finns inga planer på avgiftshöjning för 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under året har sex nya medlemsförråd byggts i gamla matkällaren i C-huset, detta för att kunna ta bort förråden i skyddsrummet. Lokal 903 har målats om, elen förbättrats och det är bytt till automatsäkringar efter att hyresgäst flyttat ut. På grund av höga radonvärde i lokal 902 har en radonsug installerats. Även en extra tilluftsventil har installerats ovanför köksfönstret i föreningens samtliga ettor för att förbättra ventilationen. Resterande tvättmaskiner och torkskåp av äldre modell i tvättstugorna har bytts ut till nya. Vi har fått en ny hyresgäst i lokal 902.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 282 398	3 369 260	2 790 010	2 868 095
Resultat efter fin. poster	-610 735	-1 423 479	-804 340	-857 451
Soliditet (%)	73	73	76	76
Yttre fond	2 365 541	2 040 336	1 742 132	1 712 527
Taxeringsvärde	74 637 000	74 637 000	74 637 000	68 497 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	848	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	84,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 394	3 469	2 920	2 997
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 160	3 229	2 573	2 640
Sparande per kvm totalyta, kr	265	255	147	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	25	26	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	136	130	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	33	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	197	189	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,61	5,56	-	-
Räntekänslighet (%)	3,87	4,09	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av årets resultat visar -610 735 kr. Anledningen till förlusten är föreningens avskrivningar som ligger på -1 436 588, höga räntor på bolånen under 2024 samt intäktsförlust på lokal 903 som stod tom september 2024 till februari 2025.

Åtgärder: Avskrivningarna kan vi inte göra något åt, skulle de räknas bort hade vi haft ett positivt resultat om ca. 825 000 kr. Räntorna på bolånen har redan gått ner och ligger i dagsläget mellan 2,98-3,03% fördelat på föreningens fyra lånedelar. Under 2025 tror vi att räntorna på samtliga lånedelar hamnar under 3%. Lokal 903 är från och med 2025-03-01 uthyrd med ett 10-årigt hyreskontrakt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 011 506	-	-	26 011 506
Upplåtelseavgifter	18 480 689	-	-	18 480 689
Fond, yttre underhåll	2 040 336	-41 571	366 776	2 365 541
Balanserat resultat	-12 005 723	-1 381 908	-366 776	-13 754 407
Årets resultat	-1 423 479	1 423 479	-610 735	-610 735
Eget kapital	33 103 329	0	-610 735	32 492 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 387 631
Årets resultat	-610 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 776
Totalt	-14 365 141
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	135 484
Balanseras i ny räkning	-14 229 657

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 282 398	3 369 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	33 811
Summa rörelseintäkter		3 282 398	3 403 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 693 026	-1 639 875
Övriga externa kostnader	9	-164 438	-249 401
Personalkostnader	10	-150 571	-142 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 436 588	-1 339 336
Övriga rörelsekostnader		0	-966 965
Summa rörelsekostnader		-3 444 623	-4 338 097
RÖRELSERESULTAT		-162 225	-935 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 143	100 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-533 653	-589 450
Summa finansiella poster		-448 510	-488 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-610 735	-1 423 479
ÅRETS RESULTAT		-610 735	-1 423 479

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	40 589 564	41 979 263
Markanläggningar	13	264 983	274 811
Maskiner och inventarier	14	233 930	64 504
Summa materiella anläggningstillgångar		41 088 477	42 318 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 088 477	42 318 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 222	30 649
Övriga fordringar	15	812 563	742 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 643	75 172
Summa kortfristiga fordringar		923 428	848 231
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 558 230	2 389 674
Summa kassa och bank		2 558 230	2 389 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 481 659	3 237 906
SUMMA TILLGÅNGAR		44 570 136	45 556 484

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 492 195	44 492 195
Fond för yttre underhåll		2 365 541	2 040 336
Summa bundet eget kapital		46 857 736	46 532 531
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 754 407	-12 005 723
Årets resultat		-610 735	-1 423 479
Summa ansamlad förlust		-14 365 141	-13 429 202
SUMMA EGET KAPITAL		32 492 595	33 103 329
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 445 822	11 695 822
Leverantörsskulder		95 510	180 529
Skatteskulder		11 205	8 699
Övriga kortfristiga skulder		42 303	60 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	482 701	507 301
Summa kortfristiga skulder		12 077 541	12 453 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 570 136	45 556 484

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 225	-935 026
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	966 965
Årets avskrivningar	1 436 588	1 339 336
	1 274 363	1 371 275
Erhållen ränta	85 143	100 997
Erlagd ränta	-538 996	-585 457
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	820 510	886 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 533	-20 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 271	141 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 707	1 008 484
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-206 487	-6 893 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 487	-6 893 889
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 475 000
Upptagna lån	0	7 000 000
Amortering av lån	-250 000	-4 796 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	4 678 125
ÅRETS KASSAFLÖDE	237 220	-1 207 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 115 488	4 322 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 352 708	3 115 488

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trådvanten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 -20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 840 784	2 749 496
Hysesintäkter bostäder	0	23 235
Hysesintäkter lokaler	0	29 941
Hysesintäkter lokaler, moms	264 700	363 987
Hysesintäkter garage	20 949	19 932
Hysesintäkter förråd	7 668	4 530
Hysesintäkter förråd, moms	2 880	2 880
Bredband	113 400	113 475
Bredband moms	3 480	4 320
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-20 540	0
Pantsättningsavgift	6 808	16 422
Överlåtelseavgift	15 712	16 395
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	23 421	19 821
Övriga fakturerade kostnader moms	49	0
Vidarefakturerade kostnader	2 255	4 828
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	3 282 398	3 369 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	14 528
Övriga intäkter	0	19 283
Summa	0	33 811

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	52 425	50 106
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 369	10 478
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 992	4 984
Städning enligt avtal	81 939	79 369
Myndighetstillsyn	0	5 426
Gårdkostnader	8 802	3 485
Gemensamma utrymmen	6 117	19 696
Sopphantering	9 514	12 071
Snöröjning/sandning	59 778	80 951
Fordon	608	0
Förbrukningsmaterial	2 542	5 614
Summa	243 086	272 179

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	14 343
Hyseslokaler	229	0
Tvättstuga	2 885	5 763
Trapphus/port/entr	0	16 426
Sophantering/återvinning	16 311	5 997
Dörrar och lås/porttele	9 266	17 292
VVS	6 237	27 115
Värmeanläggning/undercentral	0	3 171
Tak	6 156	10 312
Fönster	3 263	0
Balkonger/altaner	0	3 500
Skador/klotter/skadegörelse	5 879	0
Summa	50 225	103 920

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	37 000	0
Tvättstuga	0	37 071
Källare	24 549	0
Ventilation	31 436	4 500
Elinstallationer	42 500	0
Summa	135 484	41 571

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	61 942	90 339
Uppvärmning	520 924	490 947
Vatten	167 023	133 640
Sophämtning/renhållning	53 590	61 731
Grovsopor	6 657	0
Summa	810 136	776 656

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 176	76 226
Tomträttsavgäld	183 100	183 100
Kabel-TV	11 218	10 750
Bredband	55 541	58 996
Fastighetsskatt	119 060	116 477
Summa	454 095	445 549

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	501	977
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	34 758	45 890
Styrelseomkostnader	499	0
Fritids och trivselkostnader	2 608	-59
Föreningskostnader	2 616	6 351
Förvaltningsarvode enl avtal	88 116	84 905
Överlåtelsekostnad	13 792	16 044
Pantsättningskostnad	7 691	15 268
Korttidsinventarier	0	899
Administration	3 802	47 895
Konsultkostnader	0	25 518
Föreningsavgifter	5 630	5 712
Övriga externa kostnader	4 425	0
Summa	164 438	249 401

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	111 576	105 000
Löner till kollektivanst	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	35 995	34 520
Summa	150 571	142 520

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	533 547	589 450
Dröjsmålsränta	106	0
Summa	533 653	589 450

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 707 204	53 455 019
Årets inköp	0	5 252 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 707 204	58 707 204
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 727 941	-16 080 408
Årets avskrivning	-1 389 699	-647 533
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 117 640	-16 727 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 589 564	41 979 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 409 000	39 409 000
Taxeringsvärde mark	35 228 000	35 228 000
Summa	74 637 000	74 637 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 292	295 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 292	295 292
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 481	-10 653
Årets avskrivning	-9 828	-9 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 309	-20 481
Utgående restvärde enligt plan	264 983	274 811

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 343	72 343
Inköp	206 487	0
Utgående anskaffningsvärde	278 830	72 343
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 839	-603
Avskrivningar	-37 061	-7 236
Utgående avskrivning	-44 900	-7 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 930	64 504

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 952	16 597
Momsavräkning	1 134	0
Transaktionskonto	340 972	417 540
Borgo räntekonto	453 506	308 274
Summa	812 563	742 410

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 323	0
Förutbet försäkr premier	29 288	26 592
Förutbet kabel-TV	2 819	2 805
Förutbet tomträttsavgäld	45 775	45 775
Förutbet bredband	5 438	0
Summa	86 643	75 172

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-10-06	4,16 %	3 469 265	3 531 765
SBAB	2025-12-29	3,21 %	2 886 410	2 948 910
SBAB	2025-04-15	4,13 %	3 390 625	3 453 125
SBAB	2025-12-02	3,26 %	1 699 522	1 762 022
Summa			11 445 822	11 695 822
Varav kortfristig del			11 445 822	11 695 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 195 822 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 444	8 877
Uppl kostnad Städning entrepr	6 827	6 583
Uppl kostn el	6 849	5 961
Uppl kostnad Värme	67 254	69 623
Uppl kostn räntor	1 811	7 154
Uppl kostn vatten	34 038	23 936
Uppl kostnad Sophämtning	10 772	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	60 324
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 000	18 954
Förutbet hyror/avgifter	272 406	305 889
Summa	482 701	507 301

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Lokal 903 kommer hyresgästanpassas genom byggnation av ett vilrum, nytt pentry samt ytterligare en toalett. Kostnaden beräknas uppgå till ca. 304 000 kr ex. moms. - Byte av lysrörsarmaturer i källaren till LED, kostnaden beräknas uppgå till 87 824 kr ex. moms. - Vi får nya hyresgäster till lokal 901 och 903.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ida Hansen
Kassör

Iris Johannesdottir Jensen
Sekreterare

Mats Larsson
Ordförande

Samuel Karlhager
Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅDVANTEN 2

Org.nr 769609-7992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÅDVANTEN 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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. 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 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 räkenskapsåret 2024 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.

Karlstad per den dag som framgår av elektronisk underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor