



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.

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.

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 Trådvanten 2

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

- 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 Tommy Larsson	Ordförande
Kent Anders Holm	Vice ordförande
Elin Anna Karin Sandström	Sekreterare
Ida Carolina Hansen	Kassör
Ida Bethmorad	Ledamot

Vid årsstämma har Jan Törmänen avgått som ledamot.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kent Anders Holm, Mats Tommy Larsson och Elin Anna Karin Sandström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Alexis Ljungqvist
Peter Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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.

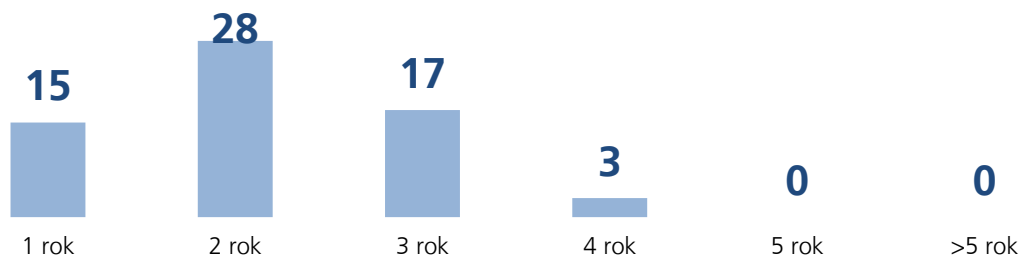
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
901 - lager	100 m ²	2018-12-31
902 - lager	40 m ²	2020-01-31
903 - lager	109 m ²	2022-02-28
907 - förråd	12 m ²	2020-09-30
906 - förråd	8 m ²	2022-01-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nyplantering av blommor/buskar i rabatter	2020
2st nya tvättmaskiner i en utav tvättstugorna	2020
Energideklaration	2020
Uteplats med trädäck byggd	2019
Målning/rostskydd av ventilationsrör till skyddsrum	2019
Renovering av takets fotränna och byte av all takplåt	2019
Grind monterad i portal	2019

Utfört underhåll forts.	År
Anslutning av nytt stuprör till dagvattenavlopp, hus A	2019
Uppgrävning av befintliga berberisbuskar i rabatterna	2019
Målning/rostskydd av stuprörsanslutningar till dagvatten, ovan mark	2019
Reparation av trasigt dräneringsrör till stuprör, hus C	2019
Byte av undercentral	2018
Asfaltering av potthål, innergård	2018
Fastighetsnät i fiber installerat	2017
Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade	2017 - 2018
Stamspolning/fiberinspektion av källar- och lägenhetsstammar	2015
OVK-besiktning	2015
Spolning av stammar till dagvattenbrunnar, spygatter och stuprör	2014
Afaltering uppfart, lagning av potthål, innergård	2013
Byte av termostater och ventiler i fastigheten	2013
Fönsterrenovering - byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten till 3-glas fönster	2011 - 2012
Renovering av entréportar, 8 st.	2011
Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade	2011
Avfallshantering - byte från sopnedkast till sopbehållare utomhus (2st 3kbn)	2010
Målning, tätning av fotränna (plåt)	2008
Balkongrenovering	2008
Omputsning av södra fasaden, C-hus, pga sprickbildning	2008
Trapphus, renovering (målning)	2008
Installering av ett miljöskåp utomhus för tidningar och kartong	2007
Stambyte källare	2006
Byte av låssystem i fastighet till Kaba ES5000	2006
Byte av yttre källardörrar, 2st till ståldörrar	2006
Renovering tvättstugor, 2st	2006
Stambyte lägenheter	2005
Renovering av elstammar - 3-fas till elcentral i lägenhet, 2-fas i lägenhet, kablar utbytta i lägenhet	2005
Trapphus och entrébelysning bytt	2005
Byte av takpannor, läkt och papp	2004

Planerat underhåll	År
Byte av samtliga entréportar	2021
OVK-besiktning	2021
Byte av sopkärl samt tillägg för matavfallshantering	2021
Underhåll av träpanel på miljöskåp till kartong- och papperssortering	2021
Skadedjurssäkra ventiler samt luftspalt på fasaden med nät	2021
Täcka rabatten vid parkering med makadam	2021
Målning runt entréportar	2021
Byte av garageport, trä	2021
Asfaltering av småskador, innergård	2021
Reparation av mindre fasadskador	2021
Uppgradering av passersystem, entréer	2021
Underhåll/service av samtliga fönster och balkongdörrar	2021
Upprustning av UC-lokal med förvaringsskåp/hyllor samt arbetsbänk	2021
Målning av källarväggar i korridorer samt cykelförråd	2021

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

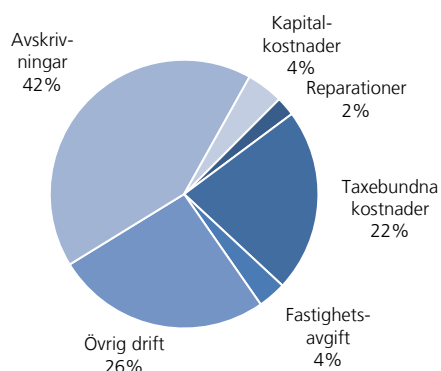
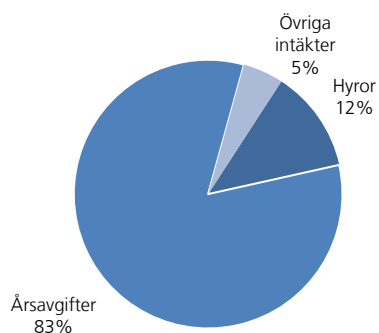
Fr.o.m januari 2021 justeras samtliga årsavgifter utifrån uppdaterade andelstal för alla i föreningen med både höjning och sänkning. I samband med ombildning av lägenhet 401 till bostadsrätt framkom det att vår förteckning kring andelstal varit fel. Denna är nu justerad och avgifterna justerades därefter.

Under 2021 planerar vi att betala av ca. 2 000 000 kronor på våra fastighetslån, i samband med ombildning av lägenhet 401.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 266 868	5 175 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 820 366	2 768 185
Finansiella intäkter	9 509	11 634
Ökning av kortfristiga skulder	158 442	36 073
	2 988 317	2 815 892
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 643 105	1 667 595
Finansiella kostnader	132 915	133 548
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 240 062
Ökning av kortfristiga fordringar	1 886	689
Minskning av långfristiga skulder	235 498	134 522
	2 013 405	4 176 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 241 780	3 266 868
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	974 912	-1 908 524

*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 1 429 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

- Nyplantering av blommor och buskar i rabatterna på innergården.
- Byte till två nya tvättmaskiner i en utav tvättstugorna.
- Energideklaration av fastigheten.
- En hyreslägenhet har ombildats och upplåtits under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	684	684	704
Hyror/m ² hyresrättsyta	750	860	850	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 735	3 808	3 849	4 383
Elkostnad/m ² totalyta	10	12	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	128	133	136	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	36	30	37
Soliditet (%)	71	71	71	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-213	-550	-570	-833
Nettoomsättning (tkr)	2 811	2 743	2 697	2 588

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	25 084 026	0	0	25 084 026
Upplåtelseavgifter	13 933 169	0	0	13 933 169
Fond för yttre underhåll	1 526 982	205 500	0	1 321 482
S:a bundet eget kapital	40 544 177	205 500	0	40 338 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 617 505	-205 500	-549 692	-8 862 313
Årets resultat	-213 072	-213 072	549 692	-549 692
S:a ansamlad förlust	-9 830 577	-418 572	0	-9 412 005
S:a eget kapital	30 713 600	-213 072	0	30 926 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-213 072
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 412 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-205 500</u>
summa balanserat resultat	-9 830 577

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

19 955

-9 810 622

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 810 550	2 743 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 816	25 183
Summa rörelseintäkter		2 820 366	2 768 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 352 914	-1 367 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 171	-167 208
Personalkostnader	Not 6	-101 020	-132 955
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 926	-1 223 571
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-304 797
Summa rörelsekostnader		-2 910 032	-3 195 963
RÖRELSERESULTAT		-89 665	-427 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 509	11 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 915	-133 548
Summa finansiella poster		-123 407	-121 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 072	-549 692
ÅRETS RESULTAT		-213 072	-549 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 9,14	39 210 674
		40 477 600
Summa materiella anläggningstillgångar	39 210 674	40 477 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 210 674	40 477 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	702 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 017
		84 553
Summa kortfristiga fordringar	787 450	580 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 556 864	2 787 516
Summa kassa och bank	3 556 864	2 787 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 344 315	3 367 516
SUMMA TILLGÅNGAR	43 554 988	43 845 116

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 017 195	39 017 195
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 526 982	1 321 482
Summa bundet eget kapital		40 544 177	40 338 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 617 505	-8 862 313
Årets resultat		-213 072	-549 692
Summa fritt eget kapital		-9 830 577	-9 412 005
SUMMA EGET KAPITAL		30 713 600	30 926 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	12 229 839
Summa långfristiga skulder		0	12 229 839
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 142 697	148 356
Leverantörsskulder		56 980	106 327
Skatteskulder		13 029	9 753
Övriga skulder		285 791	21 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	342 891	402 353
Summa kortfristiga skulder		12 841 388	688 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 554 988	43 845 116

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund K3	30-112	30-112
Stomkomplett. för. K3	15-66	15-66
Värmesystem K3	21-54	21-54
Elanläggning K3	54	54
Luftbehandlingssystem. K3	32	32
Fasader/balkonger K3	30-43	30-43
Fönster/dörrar, port K3	15-25	15-25
Yttertak K3	25-43	25-43

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 334 969	2 223 780
Hyror bostäder	51 552	115 248
Hyror lokaler momspliktiga	105 242	78 540
Hyror lokaler	172 506	183 949
Hyror garage	15 864	15 864
Hyror förråd	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	115 260	118 120
Avgift andrahandsuthyrning	12 077	4 500
Öresutjämning	82	1
	2 810 550	2 743 002

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	9 816	25 183
		9 816	25 183
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 454	44 832
	Fastighetsskötsel beställning	710	2 336
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 749	5 600
	Snöröjning/sandning	9 909	5 369
	Städning entreprenad	72 704	68 400
	Städning enligt beställning	4 970	0
	Gård	16 609	4 437
	Förbrukningsmateriel	5 447	1 355
	Fordon	0	977
		171 551	133 305
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 291	5 506
	Entré/trapphus	5 869	0
	Lås	11 095	34 659
	VVS	24 272	36 346
	Ventilation	7 850	0
	Elinstallationer	2 839	10 184
	Fasad	1 899	9 725
	Fönster	4 753	2 518
	Mark/gård/utemiljö	0	25 971
	Skador/klotter/skadegörelse	994	10 669
		68 862	135 578
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	19 955	0
		19 955	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 024	44 252
	Värme	474 020	489 396
	Vatten	102 718	93 096
	Sophämtning/renhållning	45 977	40 051
	Grovsopor	7 090	9 389
		667 830	676 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 347	55 861
	Tomträttsavgäld	183 100	183 100
	Kabel-TV	9 186	15 406
	Bredband	69 088	67 838
		319 720	322 205
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	104 997	100 161
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 352 914	1 367 432

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	14 910	0
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	45 439	32 500
	Föreningskostnader	16 840	618
	Fritids- och trivselkostnader	1 807	2 331
	Förvaltningsarvode	79 345	78 590
	Administration	7 119	4 083
	Korttidsinventarier	0	993
	Konsultarvode	18 105	41 251
	Föreningsavgifter	5 158	5 142
		189 171	167 208
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 873	101 170
	Sociala kostnader	24 147	31 785
		101 020	132 955
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	477 555	477 555
	Yttertak K3	202 810	149 840
	Fasader/balkonger K3	88 261	99 849
	Fönster/dörrar och portar K3	158 891	156 917
	Stomkomplettering förening K3	168 705	168 705
	Värmesystem K3	98 502	98 502
	Luftbehandlingssystem K3	32 801	32 801
	Förbättringar	39 401	39 401
		1 266 926	1 223 571
Not 8	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2020	2019
	Förlust avyttring yttertak K3	0	92 000
	Förlust avyttring fasad K3	0	212 797
		0	304 797

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 755 281	50 515 219
	Nyanskaffningar	0	2 788 062
	Utrangering	0	-548 000
	Utgående anskaffningsvärde	52 755 281	52 755 281
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 277 681	-11 297 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 266 926	-1 223 571
	Utrangering	0	243 203
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 544 608	-12 277 681
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 210 674	40 477 600
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 950	16 092
	Momsavräkning	1 564	0
	Klientmedel hos SBC	684 916	479 352
		702 430	495 444
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	19 627	19 092
	Kabel-TV	2 365	2 351
	Tomträttsavgäld	45 775	45 775
	Bredband	17 250	17 335
		85 017	84 553
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 321 482	1 459 857
	Reservering enligt stadgar	205 500	205 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-343 875
	Vid årets slut	1 526 982	1 321 482

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB 16871842	0,920 %	3 719 265	3 778 731	2021-10-04
SBAB 14822763	0,880 %	3 136 410	3 198 910	2021-12-23
SBAB 14822879	0,890 %	4 030 731	4 093 231	2021-11-22
SBAB 14822925	0,880 %	1 256 291	1 307 323	2021-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		12 142 697	12 378 195	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 142 697	-148 356	
		0	12 229 839	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 892 697 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 250 000	20 250 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	5 864	5 700
El	6 829	6 790
Värme	59 350	61 455
Vatten	17 500	17 072
Sophämtning	9 645	3 437
Löner	0	32 172
Arvoden	0	34 873
Sociala avgifter	0	21 065
Ränta	77	122
Avgifter och hyror	243 627	219 667
	342 891	402 353

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av entréportar samt uppgradering av passersystem till låsbrickor istället för kod.
- Målning av väggar i källarkorridorerna samt cykelförråden.
- Montering av nät i samtliga ventilationsgaller på fasaden. En åtgärd för att minska risken för getingbo samt fågelbo mm.
- OVK-besiktning ska göras i fastigheten.
- Underhåll i form av smörjning och justering av samtliga fönster och balkongdörrar i huset.
- Ombildning av lägenhet 401. Handpenning på 300 000kr är inbetald under december 2020 och resterande 2 700 000kr under januari 2021. Slutpriset blev 3 000 000kr
- Lägga igen rabatten längs med husfasad, som vätter mot parkeringen, med makadam.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 15 / 3 2021



Mats Tommy Larsson
Ordförande



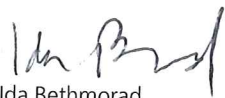
Kent Anders Holm
Vice ordförande



Elin Anna Karin Sandström
Sekreterare



Ida Carolina Hansen
Kassör



Ida Bethmorad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
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 år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 år 2020 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.

148

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 29 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 382 000	2 334 969	2 376 075
Hyror bostäder	51 500	51 552	51 552
Hyror lokaler momspliktiga	105 500	105 242	102 000
Hyror lokaler	173 000	172 506	170 000
Hyror garage	16 000	15 864	16 000
Hyror förråd	3 000	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	117 000	115 260	118 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	12 077	0
Öresutjämning	0	85	0
Övriga intäkter	3 600	9 816	0
	2 856 100	2 820 369	2 836 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 500	-44 454	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-710	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-16 749	0
Snöröjning/sandning	-36 000	-9 909	-10 000
Städning entreprenad	-72 000	-72 704	-70 000
Städning enligt beställning	0	-4 970	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	0	0
Gård	-7 000	-16 609	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 447	-3 000
	-226 500	-171 551	-132 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-73 000	0	-90 000
Tvättstuga	0	-9 291	-10 000
Entré/trapphus	0	-5 869	0
Lås	0	-11 095	-55 000
VVS	0	-24 272	0
Ventilation	0	-7 850	0
Elinstallationer	0	-2 839	0
Fasad	0	-1 899	0
Fönster	0	-4 753	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-25 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-994	-10 000
	-73 000	-68 862	-190 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	-7 000	0	0
Källare	-80 000	0	0
Entré/trapphus	-700 000	-19 955	0
Fasad	-25 000	0	0
Balkonger/altaner	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
Garage/parkering	-45 000	0	0
	-932 000	-19 955	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 024	-53 000
Värme	-500 000	-474 020	-516 000
Vatten	-107 000	-102 718	-104 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-45 977	-39 000
Grovsopor	-14 000	-7 090	-9 000
	-705 000	-667 830	-721 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-58 347	-37 000
Tomträttsavgäld	-184 000	-183 100	-184 000
Kabel-TV	-10 000	-9 186	-18 000
Bredband	-70 500	-69 088	-61 000
	-323 500	-319 720	-300 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-104 997	-101 777
	-102 000	-104 997	-101 777
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-14 910	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-46 000	-45 439	-33 000
Föreningskostnader	-16 000	-16 840	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 807	-1 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 345	-84 000
Administration	-5 000	-7 119	-13 000
Konsultarvode	-42 500	-18 105	0
Föreningsavgifter	-5 500	-5 158	-6 000
	-199 000	-189 171	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-71 548	-100 000
Övriga arvoden	0	-5 925	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-22 300	-24 147	-39 000
	-93 300	-101 620	-187 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-478 000	-477 555	-478 000
Yttertak K3	-203 000	-202 810	-120 000
Fasader/balkonger K3	-89 000	-88 261	-100 000
Fönster/dörrar och portar K3	-159 000	-158 891	-156 000
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	-39 401	-40 000
	-1 270 000	-1 266 926	-1 195 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 924 300	-2 910 632	-2 964 777
RÖRELSERESULTAT	-1 068 200	-90 262	-128 150
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	9 349	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyor	0	123	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	37	0
Låneräntor	-100 000	-132 671	-150 000
Räntekostnader skattekonto	0	-179	0
Övriga räntekostnader	0	-65	0
	-90 000	-123 407	-150 000
RESULTAT	-1 158 200	-213 669	-278 150

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