



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 med säte i Sollentuna org.nr. 769605-7780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sollentuna kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	15
1	lokaler (hyresrätt)	425
39	garageplatser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 678
1	lägenheter (hyresrätt)	85
Totalt 91 objekt		4 203

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Mehlmann	Ordförande	2022-04-27
Bo Roland Larsson	Ledamot	2022-04-27
Mats Ahlberg	Ledamot	2024-05-16
Helena Hjertén	Ledamot	2024-05-16
Tim Forsström	Ledamot	2023-05-31
Diana Kindblom	Ledamot	2024-05-16
Syed Rahman	Suppleant	2024-05-16
Jenie Lind	Suppleant	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Diana Kindblom, Helena Hjertén, Mats Ahlberg, Sayed Rahman och Jenie Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Roland Larsson, Alexander Mehlmann, Mats Ahlberg och Tim Forsström.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Alex Jebour (sammankallande), Maria Tsychkova samt Sina Agha Mohammadi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostadsrätter har under året höjts med 20 %, och för hyresrätter med 10 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten varav det konstituerande mötet utgör ett.

Ordföranden passar på att ge en eloge till en väl fungerande styrelse med en bra kompetensmix och engagemang.

Föreningsmöten

Vårbruksdagen genomfördes 2024-04-27 och höstbruksdagen genomfördes 2024-10-20. De var båda någorlunda välbesökta och alla uppsatta arbetsuppgifter klarades av effektivt.

Säkerhet

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har genomförts i enlighet med gällande föreskrifter. Den årliga genomgången av Underhållsplanen gjordes med HSBs förvaltare Aynur Haxverdiyeva 2024-05-22.

Ekonomi

- Årsavgiften för 2025 behövs oförändrad
- IMD-EI höjdes från 1,5 till 1.85 kr/kWh då vi legat för lågt under 2024
- Alla våra fem lån var obundna vid årsskiftet, vi följer noga ränteutvecklingen
- Styrelsen beslutade att införa ett manuellt 'system' för optimering av systematiskt överföring av likviditetsöverskott från HSB avstämningskonto till räntebärande SBAB sparkonto

Föreningsmeddelanden och kommunikation med boende

Kommunikationsappen BoAppa är nu väletablerad som den naturliga informations- och kommunikationsplatsen i föreningen. Så gott som samtliga boende är anslutna, tvättstugebokningen görs nu i BoAppa. I skrivande stund är 69 medlemmar inloggade, 268 inlägg har gjorts sedan starten 2023 och 540 kommentarer har gjorts till dessa. 1 369 gillande har lämnats.

Medlemsbrevet som under 2024 gavs ut en gång i kvartalet hade sin sista utgåva i december, för att återuppträda i 2025 på BoAppa. Hemsidan (traklotsen.se) började nedmonteras; tillämpliga delar flyttas till BoAppa och relevant offentlig information (för mäklare och bostadssökanden) läggs på den nya hemsidan som är kopplad till BoAppa. Enskild information och frågor från boende, via BoAppa eller mejl, hanteras löpande.

Trivsel och engagemang

Den årliga gårdsfesten begicks 30 augusti till klingande skratt och god mat.

Varje måndag kl 14.00 samlas de som vill och kan till gårdsfika – året runt. På vinterhalvåret samlas vi i vår gemensamma lokal, på sommaren fikar vi i solen på vår altan.

Vår trädgårdsgrupp köper in och planterar blommor och buskar i de stora krukorna vid varje port. Det blir en vacker uppsättning på våren och en på hösten. Vattning sköts av resp trappuppgång.

I ett av våra gårdshus har vi en byteshylla för saker som blivit över och i vår gemensamhetslokal har vi en bokhylla för byte av böcker.

Övriga projekt

Året har präglats av ett stabilt lugn, inga större projekt har genomförts

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Utbyte av samtliga fönster
2017	Byte av ventilationssystem
2017	Installation säkerhetsdörrar
2018	Start av ett femårigt avtal för optimering och minskning av energianvändning
2019	Renovering av garage
2021	Installation av Individuell Mätning och Debitering (IMD) av elektricitet
2021	Ledifering av fastighetens belysning
2021	Utbyte av termostater i samtliga lägenheter
2022	Åtta laddplatser för el/hybridbilar installerade i garaget
2023	Byte av samtliga 5 hissar
2023	Start av långsiktigt underhåll av samtliga avloppsstammar samt stick
2023	OVK med kanalrengöring utfördes med påföljande justeringar och åtgärder

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

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll av träpanel utomhus
2025	Fasadfogar och hängrännor/stuprör
2027	Modernisering av tvättstuga
2028	Mindre förebyggande underhåll av stammar
2033	Större förebyggande underhåll av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	351	243	107	308	234
Skuldsättning, kr/kvm	11 189	11 391	10 818	10 912	11 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 741	12 971	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	17	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	215	196	189	131	150
Årsavgifter, kr/kvm	947	813	670	670	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	61	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 208	1 072	933	923	867
Nettoomsättning, tkr	5 029	4 398	4 183	4 043	3 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	-295	-1 001	-1 410	-836	-1 079
Soliditet, %	47	47	47	48	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 130 392 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 351 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 144 293	0	0	46 144 293
Upplåtelseavgifter, kr	7 572 229	0	0	7 572 229
Underhållsfond, kr	355 410	0	263 972	619 382
S:a bundet eget kapital, kr	54 071 932	0	263 972	54 335 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 475 551	-1 001 467	-263 972	-11 740 989
Årets resultat, kr	-1 001 467	1 001 467	-294 699	-294 699
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 477 018	0	-558 671	-12 035 688
S:a eget kapital, kr	42 594 914	0	-294 699	42 300 216

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 653 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 028 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 565 799
Årets resultat, kr	-294 699
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 810
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 035 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 035 688
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 028 723	4 398 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 314	93 553
Summa Rörelseintäkter		5 058 037	4 491 568

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 824 554	-2 459 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 616	-184 964
Personalkostnader	Not 6	-107 361	-1 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 685 005	-1 707 318
Summa Rörelsekostnader		-3 676 537	-4 353 172

Rörelseresultat

1 381 500 138 396

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 123	55 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 785 322	-1 194 977
Summa Finansiella poster		-1 676 199	-1 139 862

Resultat efter finansiella poster

-294 699 -1 001 467

Resultat före skatt

-294 699 -1 001 467

Årets resultat

-294 699 -1 001 467

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	85 374 649	87 059 655
Summa Materiella anläggningstillgångar		85 374 649	87 059 655
Summa Anläggningstillgångar		85 374 649	87 059 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 887	14 761
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 469 672	1 412 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	134 370	133 138
Summa Kortfristiga fordringar		1 613 929	1 560 059

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 089 885	911 766
Summa Kassa och bank		3 089 885	911 766
Summa Omsättningstillgångar		4 703 814	4 471 825

Summa Tillgångar		90 078 463	91 531 480
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 716 522	53 716 522
Fond för yttre underhåll	619 382	355 410
Summa Bundet eget kapital	54 335 904	54 071 932

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 740 989	-10 475 551
Årets resultat	-294 699	-1 001 467
Summa Ansamlad förlust	-12 035 688	-11 477 017

Summa Eget kapital	42 300 216	42 594 915
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 861 250	47 706 250
Leverantörsskulder		46 998	119 575
Skatteskulder		13 188	14 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 361	69 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	837 450	1 026 483
Summa Kortfristiga skulder		47 778 247	48 936 565

Summa Skulder	47 778 247	48 936 565
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	90 078 463	91 531 480
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 381 500 138 396

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 685 005 1 707 318

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 685 005 1 707 318

Erhållen ränta

150 548 13 690

Erlagd ränta

-1 701 297 -1 169 782

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 515 756 689 622

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 11 978 191 356

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -397 343 415 533

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-385 365 606 889

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 130 392 1 296 511

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 267 125

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -2 267 125

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 2 600 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -845 000 2 398 750

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-845 000 4 998 750

Årets kassaflöde

285 392 4 028 136

Likvida medel vid årets början

4 263 159 235 024

Likvida medel vid årets slut

4 548 551 4 263 159

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

732 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 317 784	2 748 293
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	164 408	0
	Hyror bostäder	141 792	146 076
	Hyror lokaler	1 051 372	987 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	358 200	361 800
	Hyror förbrukningsbaserad	36 240	193 033
	Hyror övrigt	12 800	0
	Övriga primära intäkter	12 785	6 946
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 095 381	4 443 188
	Avgiftsbortfall	0	-45 173
	Hyresbortfall	-66 658	0
	<i>Summa</i>	-66 658	-45 173
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 028 723	4 398 015
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 314	93 553
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 314	93 553
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-149 396	-268 369
	Snö och halk-bekämpning	-74 000	-109 788
	Reparationer	-155 796	-427 945
	Planerat underhåll	-77 810	-311 218
	Försäkringsskador	0	-2 638
	Ei	-276 064	-284 221
	Uppvärmning	-417 366	-379 295
	Vatten	-206 118	-158 049
	Sophämtning	-78 958	-81 894
	Fastighetsförsäkring	-62 609	-57 439
	Kabel-TV och bredband	-43 459	-43 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 030	-144 021
	Förvaltningsavtalskostnader	-125 762	-185 245
	Övriga driftkostnader	-11 188	-5 594
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 824 554	-2 459 609

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 175	-13 807
	Administrationskostnader	-11 306	-18 010
	Extern revision	-15 475	-14 500
	Konsultkostnader	0	-16 500
	Föreningsverksamhet	-3 298	-4 800
	Övriga förvaltningskostnader	-15 362	-117 346
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 616	-184 964
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-85 951	0
	Löner och övriga ersättningar	-462	-1 281
	Sociala avgifter	-20 948	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 361	-1 281
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	458	740
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	108 665	54 375
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 123	55 115
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 784 685	-1 193 572
	Övriga räntekostnader	-637	-1 405
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 785 322	-1 194 977

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 607 234	97 065 984
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 352 000	1 352 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	522 597	522 597
	Årets investeringar	0	2 541 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 481 831	101 481 831
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 422 177	-12 714 858
	Årets avskrivningar	-1 685 005	-1 707 318
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 107 182	-14 422 177
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 374 649	87 059 655
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	816 000	816 000
	<i>Summa</i>	86 616 000	86 616 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 631 000	48 425 000
	Varav i eget förvar	-206 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 425 000	48 425 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 458 666	1 351 393
	Övriga fordringar	11 006	60 767
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 469 672	1 412 160
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	41 425
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 370	91 713
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	134 370	133 138
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	0	380 000
	SBAB	3 089 885	531 766
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 089 885	911 766

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,31%	2025-01-28	9 676 250	240 000
Swedbank	3,39%	2025-01-28	7 185 000	380 000
Swedbank	2,95%	2025-03-28	15 000 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	15 000 000	0
			46 861 250	620 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			46 861 250	
Kortfristig del			46 861 250	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>				
Depositioner			4 276	4 276
Momsskuld			10 735	61 300
Källskatt			0	66
Övriga kortfristiga skulder			4 350	4 350
<i>Summa Övriga skulder</i>			19 361	69 992

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			574 482	556 337
Upplupna räntekostnader			116 468	32 443
Övriga upplupna kostnader			146 500	437 703
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			837 450	1 026 483

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träklotsen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER MEHLMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:33:43



MATS AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:34:54



BO ROLAND LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 12:11:34



HELENA HJERTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 22:21:54



TIM FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 18:28:27



DIANA KINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 20:17:41



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:00:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:00:17



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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