



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trådvanten 2	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2055.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 622 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Larsson	Ordförande
Samuel Karlhager	Vice ordförande
Ida Hansen	Kassör
Niklas Granfeldt	Sekreterare

Valberedning

Rebecka Madsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Emil Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Byte av takpannor, läkt och papp
- 2005** ● Stambyte lägenheter
Trapphus och entrébelysning bytt
Renovering av elstammar - 3-fas till elcentral i lägenhet, 2-fas i lägenhet, kablar utbytta i lägenhet
- 2006** ● Stambyte källare
Renovering tvättstugor, 2st
Byte av yttre källardörrar, 2st till ståldörrar
Byte av låssystem i fastighet till Kaba ES5000
- 2007** ● Installering av ett miljöskåp utomhus för tidningar och kartong
- 2008** ● Balkongrenovering
Målning, tätning av fotränna (plåt)
Omputsning av södra fasaden, C-hus, pga sprickbildning
Trapphus, renovering (målning)
- 2010** ● Avfallshantering - byte från sopnedkast till sopbehållare utomhus (2st 3kbm)
- 2011** ● Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade
Renovering av entréportar, 8 st.
- 2011-2012** ● Fönsterrenovering - byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten till 3-glas fönster
- 2013** ● Afaltering uppfart, lagning av potthål, innergård
Byte av termostater och ventiler i fastigheten
- 2014** ● Spolning av stammar till dagvattenbrunnar, spygatter och stuprör
- 2015** ● OVK-besiktning

- 2015** ● Stamspolning/fiberinspektion av källar- och lägenhetsstammar
- 2017** ● Fastighetsnät i fiber installerat
- 2017-2018** ● Brandvarnare 10-års, (joniska) utdelade
- 2018** ● Asfaltering av potthål, innergård
Byte av undercentral
- 2019** ● Målning/rostskydd av stuprörsanslutningar till dagvatten, ovan mark
Renovering av takets fotränna och byte av all takplåt
Uteplats med trädäck 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
- 2020** ● Energideklaration
Nyplantering av blommor/buskar i rabatter
2st nya tvättmaskiner i tvättstuga 1
- 2021** ● Underhåll/service av samtliga fönster och balkongdörrar
OVK-besiktning
Täcka rabatten vid parkering med makadam
Målning av källarväggar i korridorer samt cykelförråd
Byte av sopkärl samt tillägg för matavfallshantering
Asfaltering av småskador, innergård
Skadedjurssäkra ventiler samt luftspalt på fasaden med nät
Underhåll av träpanel på miljöskåp till kartong- och papperssortering
Brandskyddsbesiktning samt upprättande av SBA
Brandskyddssäkrat fastigheten
- 2022** ● Stamspolning
Radonmätning av fastigheten
Utfört skyddsrumsinventering
Byte av samtliga entréportar
Inbrottssäkrat samtliga dörrar till källarförråden
Byte av brandvarnare (10-års) i samtliga lägenheter i fastigheten
Bytt torktumlare i tvättstuga 1 och 2
Statusinventering av taket
- 2023** ● Åtgärdat brister från skyddsrumsinventeringen 2022
Fasadrenovering, puts av fasad och målning av sockel
Byte av samtliga fönsterbleck samt kopparplåt ovanför portar och garage
Byte av torkskåp i tvättstuga 2
Byte av fasadbelysning vid innergård, portal och garage

- 2023** ● Byte av sopkärl vid port 45 pga skada/försäkringsärendet
Tilläggsisolerat gavlar på hus A och C
Tvätt av samtliga balkongräcken
Byte av samtliga stuprör
Byte av garageportar i trä
Installation av pollare vid sopkärl, port 45
Byte av källardörr till lokal 903
- 2024** ● Byggt lägenhetsförråd i gamla matkällaren i hus C
Installerat radonsug till lokal 902
Förbättrat elen och bytt till automatsäkringar i lokal 903
2st nya tvättmaskiner i tvättstuga 2
Byte av torkskåp i tvättstuga 1
Installerat en extra tilluftsventil vid köksfönster i samtliga ettor
Klotterskyddat båda sopkärlen för mat- och hushållsavfall
Målat om väggar, tak, golv och radiatorer i lokal 903
- 2025** ● Bytt lysrörsarmaturer i källaren till LED
Elbesiktning av gemensam elanläggning
Bytt filter i spaltventiler i samtliga lägenheter
Åtgärdat klart brister från MSB skyddsrumsbesiktning 2024
Hyresgästanpassat lokal 903

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärda brister från elbesiktning
Fylla i potthål på innergården
Översyn av radiatorer i källaren
Underhåll av portar
Installera ny miljöstation, FNI
- 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 2026.

Upprättat placeringskonto om 1 700 000 kr på SBAB med 2,57% ränta, bundet mellan 2025-01-08 till och med 2026-01-12.

Hyresgästanpassat lokal 903 till en kostnad om 313 125 kr ink moms.

Bytt armaturer i källaren till LED till en kostnad om 115 577 kr ink moms.

Vi gjorde en insättning om 250 000 kr från transaktionskontot till sparkontot hos SBAB den 18 december 2025.

Övriga uppgifter

Under året har lokal 903 hyresgästanpassats. Anpassningen har inneburit att ett nytt pentry och ett vilrum byggts samt att en extra toalett har installerats.

Vi har även välkomnat nya hyresgäster i lokalerna 901 och 903. Hyreskontraktet för lokal 903 är tecknat till och med år 2035.

Vidare har förråd i skyddsrummet i port 55 rivits. Åtgärden har gett ökade möjligheter till förvaring av cyklar och barnvagnar.

Samtliga förråd i fastigheten är nu uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen har inte infört någon avgiftshöjning under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 460 169	3 282 398	3 369 260	2 790 010
Resultat efter fin. poster	-323 828	-610 735	-1 423 479	-804 340
Soliditet (%)	73	73	73	76
Yttre fond	2 596 833	2 365 541	2 040 336	1 742 132
Taxeringsvärde	74 883 000	74 637 000	74 637 000	74 637 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	876	848	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	90,0	84,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 320	3 394	3 469	2 920
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 091	3 160	3 229	2 573
Sparande / kvm totalyta, kr	305	265	255	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	25	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	144	136	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	37	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	207	197	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	4,61	5,56	-
Räntekänslighet (%)	3,79	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 belänad 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 uppgår till -323 828 kr, vilket är en förbättring om 286 907 kr jämfört med 2024. Förlusten förklaras främst av föreningens avskrivningar som uppgår till -1 429 184 kr. Därtill tillkom en intäktsförlust om ca 33 000 kr på grund av att lokal 903 stod vakant under perioden januari till februari 2025.

Åtgärder:

Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar kassaflödet och är därmed inte möjlig att påverka. Exklusive avskrivningarna skulle resultatet vara positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 011 506	-	-4 112	26 007 394
Upplåtelseavgifter	18 480 689	-	4 112	18 484 801
Fond, yttre underhåll	2 365 541	135 484	366 776	2 596 833
Balanserat resultat	-13 754 407	-475 251	-366 776	-14 596 433
Årets resultat	-610 735	610 735	-323 828	-323 828
Eget kapital	32 492 595	0	-323 828	32 168 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 229 657
Årets resultat	-323 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 776
Totalt	-14 920 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	438 319
Balanseras i ny räkning	-14 481 932

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 460 169	3 282 398
Övriga rörelseintäkter		157 520	0
Summa rörelseintäkter		3 617 689	3 282 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 803 793	-1 693 026
Övriga externa kostnader	8	-196 751	-164 438
Personalkostnader	9	-165 061	-150 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 429 184	-1 436 588
Summa rörelsekostnader		-3 594 789	-3 444 623
RÖRELSERESULTAT		22 900	-162 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 482	85 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-409 209	-533 653
Summa finansiella poster		-346 727	-448 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 828	-610 735
ÅRETS RESULTAT		-323 828	-610 735

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	39 657 055	40 589 564
Markanläggningar	12	255 155	264 983
Maskiner och inventarier	13	185 402	233 930
Summa materiella anläggningstillgångar		40 097 612	41 088 477
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 097 612	41 088 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 799	24 222
Övriga fordringar	14	1 100 483	812 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 673	86 643
Summa kortfristiga fordringar		1 206 955	923 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 867 217	2 558 230
Summa kassa och bank		2 867 217	2 558 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 074 172	3 481 659
SUMMA TILLGÅNGAR		44 171 784	44 570 136

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 492 195	44 492 195
Fond för yttre underhåll		2 596 833	2 365 541
Summa bundet eget kapital		47 089 028	46 857 736
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 596 433	-13 754 407
Årets resultat		-323 828	-610 735
Summa ansamlad förlust		-14 920 261	-14 365 141
SUMMA EGET KAPITAL		32 168 767	32 492 595
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 195 822	11 445 822
Leverantörsskulder		124 937	95 510
Skatteskulder		16 741	11 205
Övriga kortfristiga skulder		47 011	42 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	618 505	482 701
Summa kortfristiga skulder		12 003 016	12 077 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 171 784	44 570 136

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 900	-162 225
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 429 184	1 436 588
	1 452 084	1 274 363
Erhållen ränta	62 482	85 143
Erlagd ränta	-335 312	-538 996
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179 253	820 510
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 130	-6 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 578	-120 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 237 702	693 707
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-438 319	-206 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438 319	-206 487
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	549 383	237 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 352 708	3 115 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 902 091	3 352 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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	1,67 - 6,67 %
Dörrar & portar	4,00 - 5,00 %
Stomme och grund	1,00 - 6,67 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Yttertak	2,50 - 4,00 %
Balkonger	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stamledningar VA	3,33 %
Fasader	2,50 %
Markanläggningar	3,33 %
Tvätt, torkmaskin 1210	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 842 968	2 840 784
Hysesintäkter lokaler, moms	414 507	264 700
Hysesintäkter garage	24 000	20 949
Hysesintäkter förråd	15 594	7 668
Hysesintäkter förråd, moms	5 007	2 880
Bredband	113 400	113 400
Bredband moms	2 880	3 480
Hyes- och avgiftsrabatt, moms	0	-20 540
Nycklar/lås vidarefakturerings	465	0
Dröjsmålsränta	88	0
Pantsättningsavgift	15 832	6 808
Överlåtelseavgift	11 172	15 712
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	1 274	833
Andrahandsuthyrning	12 740	23 421
Övriga fakturerade kostnader moms	0	49
Vidarefakturerade kostnader	0	2 255
Öres- och kronutjämnings	-3	-1
Summa	3 460 169	3 282 398

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	53 948	52 425
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 633	3 369
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 992
Städning enligt avtal	83 860	81 939
Besiktningar	6 575	0
Brandskydd	3 795	0
Gårdkostnader	6 420	8 802
Gemensamma utrymmen	200	6 117
Sophantering	10 110	9 514
Snöröjning/sandning	56 012	59 778
Fordon	0	608
Förbrukningsmaterial	5 829	2 542
Summa	243 380	243 086

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	229
Tvättstuga	6 900	2 885
Trapphus/port/entr	2 421	0
Källarutrymmen	15 341	0
Sophantering/återvinning	10 659	16 311
Dörrar och lås/porttele	17 938	9 266
VVS	80 264	6 237
Elinstallationer	18 170	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 713	0
Tak	0	6 156
Fönster	9 064	3 263
Mark/gård/utemiljö	24 959	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 786	5 879
Summa	197 215	50 225

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	37 000
Källare	0	24 549
Ventilation	0	31 436
Elinstallationer	-1 927	42 500
Summa	-1 927	135 484

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 793	61 942
Uppvärmning	538 249	520 924
Vatten	189 074	167 023
Sophämtning/renhållning	54 592	53 590
Grovsopor	22 707	6 657
Summa	876 415	810 136

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 192	85 176
Tomträttsavgäld	210 250	183 100
Kabel-TV	11 174	11 218
Bredband	53 652	55 541
Fastighetsskatt	127 442	119 060
Summa	488 710	454 095

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	463	501
Revisionsarvoden extern revisor	32 873	34 758
Styrelseomkostnader	0	499
Fritids och trivselkostnader	4 180	2 608
Föreningskostnader	951	2 616
Förvaltningsarvode enl avtal	90 691	88 116
Överlåtelsekostnad	10 022	13 792
Pantsättningskostnad	16 609	7 691
Administration	3 617	3 802
Konsultkostnader	31 696	0
Föreningsavgifter	3 667	5 630
Föreningsavg ej avdragsgilla	1 984	0
Övriga externa kostnader	0	4 425
Summa	196 751	164 438

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	111 576
Övriga arvoden	5 000	0
Löner till kollektivanst	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	39 461	35 995
Summa	165 061	150 571

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	409 209	533 547
Dröjsmålsränta	0	106
Summa	409 209	533 653

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 707 204	58 707 204
Årets inköp	438 319	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 145 523	58 707 204
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 117 640	-16 727 941
Årets avskrivning	-1 370 828	-1 389 699
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 488 468	-18 117 640
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 657 055	40 589 564
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 679 000	39 409 000
Taxeringsvärde mark	29 204 000	35 228 000
Summa	74 883 000	74 637 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 292	295 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 292	295 292
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 309	-20 481
Årets avskrivning	-9 828	-9 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 137	-30 309
Utgående restvärde enligt plan	255 155	264 983

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 830	72 343
Årets inköp	0	206 487
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 830	278 830
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 900	-7 839
Årets avskrivning	-48 528	-37 061
Utgående ackumulerad avskrivning	-93 428	-44 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 402	233 930

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 475	16 952
Momsavräkning	1 134	1 134
Transaktionskonto	401 079	340 972
Borgo räntekonto	633 795	453 506
Summa	1 100 483	812 563

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 313	3 323
Förutbet försäkr premier	28 105	29 288
Förutbet kabel-TV	2 787	2 819
Förutbet tomträttsavgäld	54 825	45 775
Förutbet bredband	9 643	5 438
Summa	97 673	86 643

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-01-07	2,63 %	3 406 765	3 469 265
SBAB	2026-12-29	2,81 %	2 823 910	2 886 410
SBAB	2026-04-15	2,65 %	3 328 125	3 390 625
SBAB	2026-12-02	2,64 %	1 637 022	1 699 522
Summa			11 195 822	11 445 822
Varav kortfristig del			11 195 822	11 445 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 945 822 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 258	7 444
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 734	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 073	6 827
Uppl kostn el	6 295	6 849
Uppl kostnad Värme	72 605	67 254
Uppl kostn räntor	75 708	1 811
Uppl kostn vatten	31 661	34 038
Uppl kostnad Sophämtning	12 671	10 772
Uppl kostnad arvoden	57 300	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 000	18 000
Förutbet hyror/avgifter	324 200	272 406
Summa	618 505	482 701

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 planerar föreningen att anpassa sophanteringens inför kommande krav på fastighetsnära insamling (FNI). För åtgärderna har föreningen budgeterat 250 000 kr ink moms. Underhåll av portar samt byte av radiatorer är under offertförfarande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Ida Hansen
Kassör

Mats Larsson
Ordförande

Niklas Granfeldt
Sekreterare

Samuel Karlhager
Vice ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 12:09

DOCUMENT ID:

BkjgL22abl

ENVELOPE ID:

SkQcxLn36Wg-BkjgL22abl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Trådvanten 2, 769609-7992 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

8dc5619304c9dae680cc26dbbb327cd22edadb0809be8
74b0804cc90011dadebc4eb017af78073ecd5e02ce9539
253c2bbc717dac6dc5036aeb9e6f111234ec7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA CAROLINA HANSEN hansen.ida@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:26 27.04.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 194.15.212.33
2. MATS LARSSON matslarsson71@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:28 27.04.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.141.167
3. SAMUEL KARLHAGER samuel.karlhager@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 23:17 27.04.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.173
4. NIKLAS GRANFELDT niklaper7608@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:05 28.04.2026 07:05	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.88
5. Emil Lars-Henrik Pettersson emil.pettersson@weaudit.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:01 28.04.2026 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 12:09

DOCUMENT ID:

BJjg83h6Zg

ENVELOPE ID:

SkcxLh3Tbe-BJjg83h6Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

ae37c7ac77a716eb7043c3d2f6d7635b3c2b7a45b3db50
f71df7ca6bb429742a2a575a06d438f8505810ccb2e987
d003bcde7ab8fb892de1aad8fc1a49f10853

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Lars-Henrik Pettersson	Signed	28.04.2026 08:00	eID	Swedish BankID
on emil.pettersson@weaudit.se	Authenticated	28.04.2026 07:55	Low	IP: 217.65.132.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed