



# 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 roller.

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Träfiberplattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11 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

Anders Jansson	Ordförande
Ingrid Dahlström	Ledamot
Ida-Maria Högvist	Ledamot
Aleksi Laine	Ledamot
Jonas Thunberg	Ledamot

Hans Daniel Boström	Suppleant
Olle Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Bergman, auktoriserad revisor	Ordinarie Extern	Mazars
Göran Andersson, godkänd revisor	Suppleant Extern	Mazars
Ulf Göthe	Suppleant Intern	Lekmannarevisor

### Valberedning

Lisa Thunberg	Sammanställande
Ingrid Wahlberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-19. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄFIBERPLATTAN 2	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

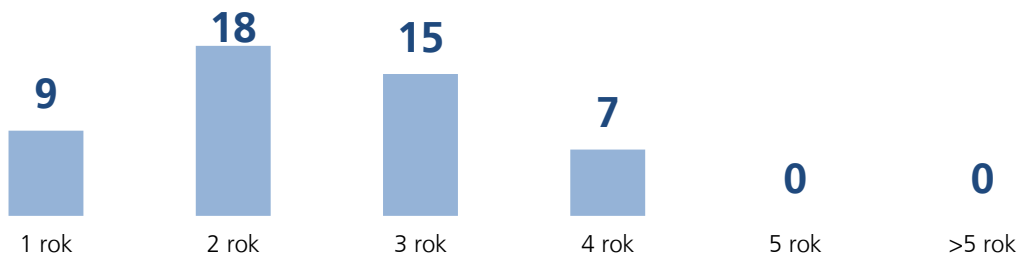
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 024 m<sup>2</sup>, varav 3 024 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrédörrar	2018	
OVK	2018	
Underhåll av fönster och balkongdörrar	2012 - 2013	
Ventilationsåtgärder i lägenheterna	2011 - 2012	
Byte av radiatorventilerna	2011 - 2012	
Nya asfaltytor gård samt anläggning av förgårdar	2010 - 2011	
Sophus	2010 - 2011	
Nya entrédörrar i trä	2010	Avser även marklägenheterna 68A, 70A och 74
Renovering av tvättstugor	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Avser tamburdörrarna i 68, 70, 72, 76, 78 och 80
Byte av samtliga elinstallationer	2009 - 2010	
Elstambyte	2008	
Rörstambyte	2008	
Byte av värmekulvert mellan byggnaderna	2008	
Omläggning av tak	1989	
Renovering av balkonger	1989	
Planerat underhåll	År	
Avloppsstammar Rensning/Spolning	2023	
E-deklaration	2023	
OVK	2025	
Fönster renoveras/målas	2025	
Balkonger rengörs	2025	
Tak, plåtrengöring	2027	
Fasad, träpartier	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi med konsultstöd av Staffan Öst
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Niklassons Gräv- och Trädgårdsanläggningar AB
Bredband/Fibernätverk	Zitius Service Delivery AB
Fastighetsskötsel	Adfingo Fastighetsservice AB
Städning	Adlersons Fönsterputs- och Städ AB
Elleveranser	Fortum/Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Återvinning brännbart	Liselotte Lööf Miljö AB
Glasåtervinning	Liselotte Lööf AB
Fastighetstekniks konsult	S Öst Fastighetsservice
Skötsel/underhåll av mark	Niklassons Gräv- och Trädgårdsanläggningar AB
Skadedjur, ohyra m. m.	Anticimex AB
Brandskydd	Anticimex AB

## Föreningens ekonomi

En av föreningens lånedelar på 9 000 000 kommer att omsättas 2023-04-01.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

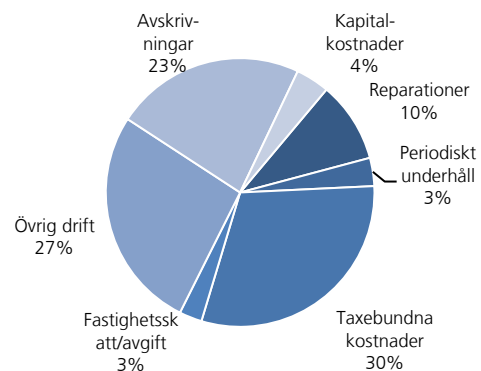
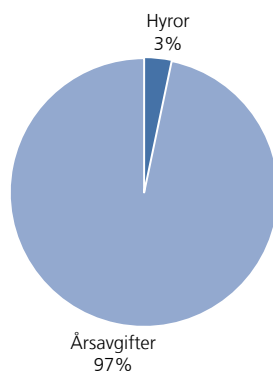
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 087 923</b>	<b>1 046 554</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 104 007	2 050 600
Finansiella intäkter	3 959	98
Medlemsinsatser	0	3 190 000
Ökning av kortfristiga skulder	147 003	66 240
	<b>2 254 969</b>	<b>5 306 938</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 017 928	1 829 352
Finansiella kostnader	113 280	141 444
Ökning av kortfristiga fordringar	11 985	49 545
Minskning av långfristiga skulder	0	3 245 227
	<b>2 143 193</b>	<b>5 265 568</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 199 700</b>	<b>1 087 923</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>111 776</b>	<b>41 370</b>

\*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 1 519 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	681	664	658	658
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	83	992	992
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 614	3 614	4 710	4 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	27	22	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	161	151	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	32	29	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	47	54	56
Soliditet (%)	56	58	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-655	-567	-199	-319
Nettoomsättning (tkr)	2 103	2 043	2 080	2 080

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 024 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 795 975	0	0	12 795 975
Upplåtelseavgifter	17 720 193	0	0	17 720 193
Fond för yttre underhåll	170 052	50 000	-219 722	339 774
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>30 686 220</b>	<b>50 000</b>	<b>-219 722</b>	<b>30 855 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-15 564 870	-50 000	-347 677	-15 167 193
Årets resultat	-654 563	-654 563	567 399	-567 399
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-16 219 432</b>	<b>-704 563</b>	<b>219 722</b>	<b>-15 734 592</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 466 788</b>	<b>-654 563</b>	<b>0</b>	<b>15 121 350</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-654 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 514 870
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 219 433</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

93 008
<b>-16 126 425</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 103 007	2 042 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	8 059
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 104 007</b>	<b>2 050 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 622 572	-1 491 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 972	-271 276
Personalkostnader	Not 6	-127 384	-66 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-631 321	-647 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 649 249</b>	<b>-2 476 653</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-545 242</b>	<b>-426 053</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 959	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 280	-141 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 321</b>	<b>-141 346</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-654 563</b>	<b>-567 399</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-654 563</b>	<b>-567 399</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	24 381 515	25 012 836
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 381 515</b>	<b>25 012 836</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 382 915</b>	<b>25 014 236</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 409	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 201 342	1 089 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 933	50 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 263 684</b>	<b>1 139 922</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 263 684</b>	<b>1 139 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 646 599</b>	<b>26 154 158</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 516 168	30 516 168
Fond för yttre underhåll	Not 14	170 052	339 774
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 686 220</b>	<b>30 855 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 564 870	-15 167 193
Årets resultat		-654 563	-567 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 219 432</b>	<b>-15 734 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 466 788</b>	<b>15 121 350</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 15	4 773	4 773
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 700 000	10 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 704 773</b>	<b>10 704 773</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	9 000 000	0
Leverantörsskulder		288 534	154 047
Skatteskulder		3 591	651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	182 913	173 337
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 475 038</b>	<b>328 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 646 599</b>	<b>26 154 158</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20-10 år	20-10 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Miljöförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Portar/Säkerhetsdörr	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 016 787	1 967 906
Hyror bostäder	0	5 126
Hyror parkering	60 900	61 445
Hyror förråd	7 708	8 100
Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
Öresutjämning	-17	-36
	<b>2 103 007</b>	<b>2 042 541</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	1 000	8 059
		<b>1 000</b>	<b>8 059</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 532	42 900
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 462
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	100 426
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 476	37 031
	Snöröjning/sandning	78 507	73 526
	Städning entreprenad	18 135	17 415
	Städning enligt beställning	2 050	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 450	12 792
	Gård	19 088	19 305
	Förbrukningsmateriel	0	3 704
	Brandskydd	9 623	14 566
	Fordon	9 153	340
		<b>286 014</b>	<b>323 467</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 800	0
	Tvättstuga	0	2 013
	VVS	0	27 011
	Elinstallationer	2 954	4 828
	Tak	6 339	0
	Fasad	0	18 971
	Mark/gård/utemiljö	60 500	0
	Vattenskada	194 293	0
		<b>269 886</b>	<b>52 823</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	162 159
	Ventilation	93 008	0
	Fönster	0	57 563
		<b>93 008</b>	<b>219 722</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	145 447	81 012
	Värme	488 478	487 143
	Vatten	109 299	97 286
	Sophämtning/renhållning	88 823	68 393
	Grovsopor	8 266	13 878
		<b>840 313</b>	<b>747 712</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 364	43 772
	Bredband	8 556	32 303
		<b>58 920</b>	<b>76 075</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 431</b>	<b>71 491</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 622 572</b>	<b>1 491 290</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	1 556
	Tele- och datakommunikation	6 406	18 013
	Juridiska åtgärder	24 000	0
	Inkassering avgift/hyra	2 671	510
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	35 000
	Föreningskostnader	2 050	450
	Fritids- och trivselkostnader	3 279	691
	Förvaltningsarvode	97 652	95 540
	Administration	49 151	9 505
	Konsultarvode	41 400	104 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 960
		<b>267 972</b>	<b>271 276</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	105 000	57 600
	Sociala kostnader	22 384	9 186
		<b>127 384</b>	<b>66 786</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	92 811	92 811
	Förbättringar	538 510	554 490
		<b>631 321</b>	<b>647 301</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 600 823	36 600 823
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 600 823</b>	<b>36 600 823</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 587 987	-10 940 686
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 321	-647 301
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 219 308</b>	<b>-11 587 987</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 381 515</b>	<b>25 012 836</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 010 755	3 010 755
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	26 000 000
		<b>64 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 000 000	56 000 000
		<b>64 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	384 796	384 796
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>384 796</b>	<b>384 796</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-384 796	-384 796
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-384 796</b>	<b>-384 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 076	78 076
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 076</b>	<b>78 076</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 076	-78 076
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 076</b>	<b>-78 076</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 642	1 635
	Klientmedel hos SBC	363 727	672 840
	Räntekonto hos SBC	835 973	415 084
		<b>1 201 342</b>	<b>1 089 558</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	57 933	50 364
		<b>57 933</b>	<b>50 364</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		339 774	289 774
	Reservering enligt stadgar		50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-219 722	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>170 052</b>	<b>339 774</b>

<b>Not 15</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Beviljad kredit i Handelsbanken		350 000	350 000
	Utnyttjat kreditbelopp		4 773	4 773

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,100 %	9 000 000	9 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	0,840 %	1 700 000	1 700 000	2025-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 700 000</b>	<b>10 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000 000	0	
			<b>1 700 000</b>	<b>10 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 700 000 kr.

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



<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	1 150	1 150
	Avgifter och hyror	181 763	172 187
		<b>182 913</b>	<b>173 337</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.


---

## Styrelsens underskrifter


---

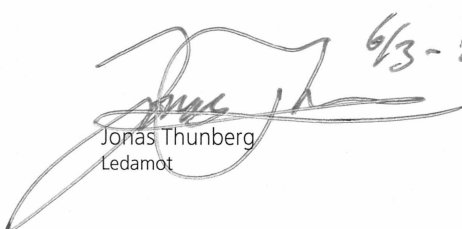
Stockholm den 6 / 3 2023

  
Anders Jansson  
Ordförande 6/3-23

  
Ingrid Dahlström  
Ledamot 6/3-23

  
Ida-Maria Högvist  
Ledamot 6/3-23

  
Aleksi Laine  
Ledamot 6/3-23

  
Jonas Thunberg  
Ledamot 6/3-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023

  
Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Träfiberplattan 2  
Org. nr 716419-7910

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träfiberplattan 2 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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*. 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 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träfiberplattan 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Träfiberplattan 2 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.

### Revisorans 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.

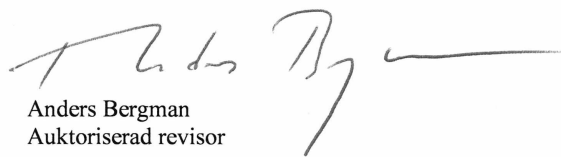
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 24 april 2023



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)