



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 med säte i Sollentuna org.nr. 769605-7780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2017-10-19.

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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	15
1	lokaler (hyresrätt)	425
39	garageplatser	585
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 678
1	lägenheter (hyresrätt)	85
Totalt 91 objekt		4 788

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 18 st 2 rok, 8 st 3 rok, 11 st 4 rok, 5 st 5 rok.
En schablon om 15 kvm per garageplats har tillämpats.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	2025-05-19
Syed Rahman	Suppleant	2024-05-16	
Jenie Lind	Suppleant	2022-04-27	
Erik Westerlund	Suppleant	2025-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alexander Mehlmann, Bo Roland Larsson, Mats Ahlberg, Tim Forsström, Syed Rahman, Jenie Lind och Erik Westerlund.

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 Matsson utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Louise Strandell (sammanställande), Eva Fischier samt Jessica Manchinu, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2025. Vid stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-10-12.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten med start med det konstituerande mötet 2025-05-19. Ordföranden passar på att ge en eloge till en väl fungerande styrelse med en bra kompetensmix och engagemang.

Föreningsmöten

Vårbruksdagen genomfördes 2025-04-27 och höstbruksdagen 2025-10-25. De var båda 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 2025-05-22 med HSBs förvaltare Aynur Haxverdiyeva.

Ekonomi

- Årsavgiften för 2025 behölls oförändrad
- IMD-El höjdes från 1,5 till 1.85 kr/kWh då vi legat för lågt under 2024
- Ränteutvecklingen är säkrad med 2/3 bindning av lånen på en bra nivå för att minska exponeringen mot förändringar i en osäker värld.
I mars band vi de två 15-miljonerslånen på 2 resp 3 år till en ränta på 2,93 resp 3.05%. De andra 2 mindre lånen lät vi vara kvar på 3 månaders rörlig ränta tills vidare
- Avgifterna har legat stilla sedan en höjning för 3 år sedan, vi ser inga tecken på att de ska behöva höjas de kommande 2-3 åren

Styrelsen har på månadsbasis fört över likviditetsöverskott från HSB avstämningskonto till vårt räntebärande SBAB sparkonto. Vid årets slut var saldot 4,8 milj kronor.

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 ni helt i BoAppa. Vid årsskiftet var 72 medlemmar inloggade, 352 inlägg i flödet har gjorts sedan starten 2023 och 692 kommentarer har skrivits till dessa. Totalt 2070 gillande har lämnats.

Det tidigare Medlemsbrevet (fyra utskick per år via mail) ersattes med en månatlig rapport från styrelsen på BoAppa. 11 sådana publicerades under året. Enskild information med, eller frågor från boende via BoAppa eller mejl, hanteras som tidigare löpande.

Trivsel och engagemang

Den årliga gårdsfesten begicks 31 augusti till klingande skratt och god mat.

Midsommarfest avnjöts på gården 20 juni.

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 handlade in och planterade blommor och buskar i de stora krukorna vid varje port. Det blir en vacker uppsättning på våren och en på hösten. Vattning sköttes av resp trappuppgång.

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

Gruppabonnemang för bredband

Efter en medlemsenkät i februari, togs beslut på stämman att teckna gruppavtal för bredband med Tele2. Avtalet började gälla från 2025-07-01. Detta blev avsevärt billigare för de allra flesta medlemmarna.

Energiklassning

Under året klassades fastigheten om från energiklass D till C.

Övriga projekt

- Under hösten införskaffades en hjärtstartare som monterades i port 11
- GDPR-kartläggning av processer och datalagring fortsatte

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 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av träpanel utomhus
2026	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 överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	354	351	243	107	308
Skuldsättning, kr/kvm	9 658	11 189	11 391	10 818	10 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 572	12 741	12 971	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	184	215	196	189	131
Årsavgifter, kr/kvm	959	947	813	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	69	61	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 059	1 208	1 072	933	923
Nettoomsättning, tkr	5 067	5 029	4 398	4 183	4 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	-295	-1 001	-1 410	-836
Soliditet, %	47	47	47	47	48

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 1 696 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 354 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	619 382	0	201 148	820 530
S:a bundet eget kapital, kr	54 335 904	0	201 148	54 537 052
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 740 989	-294 699	-201 148	-12 236 836
Årets resultat, kr	-294 699	294 699	-41 558	-41 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 035 688	0	-242 706	-12 278 394
S:a eget kapital, kr	42 300 216	0	-41 558	42 258 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 852 kr

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	-12 035 688
Årets resultat, kr	-41 558
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 852
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 278 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 278 394
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 067 166	5 028 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 540	29 314
Summa Rörelseintäkter		5 069 706	5 058 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 959 871	-1 824 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 420	-59 616
Personalkostnader	Not 6	-98 279	-107 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 684 457	-1 685 005
Summa Rörelsekostnader		-3 859 027	-3 676 537
Rörelseresultat		1 210 679	1 381 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	94 625	109 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 346 861	-1 785 322
Summa Finansiella poster		-1 252 237	-1 676 199
Resultat efter finansiella poster		-41 558	-294 699
Resultat före skatt		-41 558	-294 699
Årets resultat		-41 558	-294 699

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	83 690 192	85 374 649
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 690 192	85 374 649
Summa Anläggningstillgångar		83 690 192	85 374 649

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 311	9 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	760 680	1 469 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 664	134 370
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		940 655	1 613 929

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 718 164	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 718 164	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	155 054	3 089 885
<i>Summa Kassa och bank</i>		155 054	3 089 885

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		5 813 873	4 703 814
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar

Summa Tillgångar		89 504 066	90 078 463
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 716 522	53 716 522
Fond för yttre underhåll	820 530	619 382
Summa Bundet eget kapital	54 537 052	54 335 904

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 236 836	-11 740 989
Årets resultat	-41 558	-294 699
Summa Ansamlad förlust	-12 278 394	-12 035 688

Summa Eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		30 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 241 250	46 861 250
Leverantörsskulder		163 246	46 998
Skatteskulder		29 715	13 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	27 689	19 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	783 508	837 450
Summa Kortfristiga skulder		17 245 408	47 778 247

Summa Skulder

Summa Eget kapital och skulder

		89 504 066	90 078 463
--	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 210 679	1 381 500
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 684 457	1 685 005
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 684 457	1 685 005
Erhållen ränta	94 625	150 548
Erlagd ränta	-1 386 858	-1 701 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 602 903	1 515 756
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 363	11 978
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	127 157	-397 343
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	93 794	-385 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 696 696	1 130 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-620 000	-845 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 000	-845 000
Årets kassaflöde	1 076 696	285 392
Likvida medel vid årets början	4 548 551	4 263 159
Likvida medel vid årets slut	5 625 247	4 548 551

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 317 784	3 317 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	152 471	164 408
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 448	0
	Hyror bostäder	141 792	141 792
	Hyror lokaler	1 067 924	1 051 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	365 493	358 200
	Hyror förbrukningsbaserad	18 442	36 240
	Hyror informationsöverföring	1 176	0
	Hyror övrigt	17 400	12 800
	Övriga primära intäkter	3 516	12 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 142 446	5 095 381
	Hyresbortfall	-75 280	-66 658
	<i>Summa</i>	-75 280	-66 658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 067 166	5 028 723
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 540	29 314
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 540	29 314
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-350 067	-275 158
	Snö och halk-bekämpning	-39 750	-74 000
	Reparationer	-238 443	-155 796
	Planerat underhåll	-23 852	-77 810
	El	-282 047	-276 064
	Uppvärmning	-394 158	-417 366
	Vatten	-204 583	-206 118
	Sophämtning	-82 678	-78 958
	Fastighetsförsäkring	-65 113	-62 609
	Kabel-TV och bredband	-97 474	-43 459
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 926	-146 030
	Övriga driftkostnader	-6 781	-11 188
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 959 871	-1 824 554

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-25 056	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 462	-14 175
	Administrationskostnader	-4 476	-11 306
	Extern revision	-16 000	-15 475
	Föreningsverksamhet	-9 458	-3 298
	Övriga förvaltningskostnader	-50 968	-15 363
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 420	-59 616
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-81 900	-85 951
	Löner och övriga ersättningar	0	-462
	Sociala avgifter	-16 379	-20 948
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 279	-107 361
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	284	458
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	94 340	108 665
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	94 625	109 123
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 345 899	-1 784 685
	Övriga räntekostnader	-963	-637
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 346 861	-1 785 322

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 607 234	99 607 234
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 352 000	1 352 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	522 597	522 597
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	101 481 831	101 481 831
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 107 182	-14 422 177
	Årets avskrivningar	-1 684 457	-1 685 005
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 791 639	-16 107 182
	Utgående redovisat värde	83 690 192	85 374 649
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 845 000	816 000
	Summa	89 645 000	86 616 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 631 000	48 631 000
	Varav i eget förvar	-206 000	-206 000
	Ställda säkerheter	48 425 000	48 425 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	752 029	1 458 666
	Övriga fordringar	8 651	11 006
	Summa Övriga fordringar	760 680	1 469 672
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	4 718 164	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 718 164	0

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 200	0
	SBAB	153 854	3 089 885
	<i>Summa Kassa och bank</i>	155 054	3 089 885

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,06%	2028-02-25
			15 000 000
			0
	Swedbank	2,93%	2027-02-25
			15 000 000
			0
	Swedbank	2,44%	2026-01-28
			6 805 000
			380 000
	Swedbank	2,35%	2026-01-28
			9 436 250
			240 000
			46 241 250
			620 000

Långfristig del	30 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 241 250
Kortfristig del	16 241 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	620 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,06%	2028-02-25
			15 000 000
			0
	Swedbank	2,93%	2027-02-25
			15 000 000
			0
	Swedbank	2,44%	2026-01-28
			6 805 000
			380 000
	Swedbank	2,35%	2026-01-28
			9 436 250
			240 000
			46 241 250
			620 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 241 250
Kortfristig del	16 241 250

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	8 076	4 276
	Momsskuld	15 084	10 735
	Övriga kortfristiga skulder	4 529	4 350
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 689	19 361
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	581 733	574 482
	Upplupna räntekostnader	76 472	116 468
	Övriga upplupna kostnader	125 303	146 500
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	783 508	837 450

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-03.

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 Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2

Org.nr 769605-7780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 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 uppger, 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 för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 för år 2025 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexander Mehlmann

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:21:29



Mats Ahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 07:47:02



Bo Roland Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 14:38:29



Helena Hjertén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:45:17



Tim Forsström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:33:18



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:08:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Träklotsen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:07:42



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.