



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Träfiberplattan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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

Anna-Lena Gustavsson	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Göran Larsson	Ledamot
Jonas Thunberg	Ledamot

Ingrid Dahlström Lopez	Suppleant
Ida-Maria Högvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Lisa Thunberg
Ingrid Wahlberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄFIBERPLATTAN 2	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring ASA.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

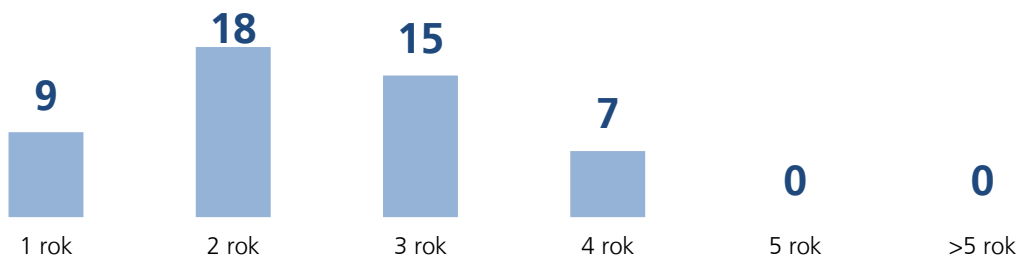
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 024 m², varav 3 024 m² utgör lägenhetsyta.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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	
E-deklaration	2023	

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
Bredband/Fibernätverk	Zitius Service Delivery AB
Fastighetsskötsel	Adfingo Fastighetsservice
Städning	Adlersons Fönsterputs- och Städ
Elleveranser	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Återvinning brännbart	Liselotte Lööf
Glasåtervinning	Liselotte Lööf
Fastighetstekniks konsult	S Öst Fastighetsservice
Skötsel/underhåll av mark	Niklassons Gräv- och Trädgårdsanläggningar
Skadedjur, ohyra m. m.	Anticimex AB
Brandskydd	Anticimex AB

Föreningens ekonomi

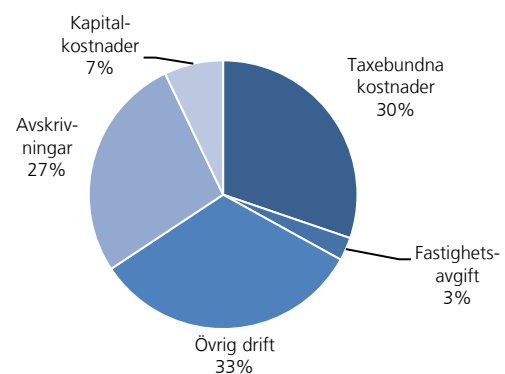
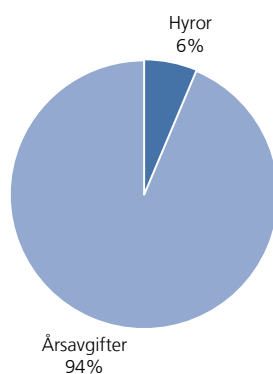
Föreningens ekonomi är långsiktigt stabil. Föreningen har en kvarvarande hyreslägenhet med en yta på 62 kvm som utgör en dold tillgång. Inga större underhållsarbeten planeras de närmaste åren. Finansieringen av underhållsarbeten enligt underhållsplanen beräknas till större delen ske med likvida medel. Föreningens likviditet är god och beräknas årligen tillföras ca 200 000 kr. Förutom finansieringen av underhållsarbeten planeras de likvida medlen användas för amortering av lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 058 616	1 429 668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 081 238	2 067 127
Finansiella intäkter	68	55
Minskning kortfristiga fordringar	11 976	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 442
	2 093 282	2 121 624
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 583 192	1 616 603
Finansiella kostnader	169 558	167 591
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 599
Minskning av långfristiga skulder	117	699 883
Minskning av kortfristiga skulder	13 483	0
	1 766 349	2 492 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 385 549	1 058 616
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	326 933	-371 052

*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 1 377 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

Brandskydd: Avtal slutet med Anticimex AB gällande SBA (systematiskt brandskyddsarbete). OVK-besiktningen avslutades. Alla besiktigade lägenheter godkända. Från hösten 2019 har föreningen en hemsida med adress - varbrf.sbc.se/trafiberplattan2. Reviderad underhållsplan för 2019–2028 beslutades vid ordinarie årsstämma. Nya ordningsregler beslutades av styrelsen 2019-09-24. Styrelsen beslutade i november att amortera lånet på 1 500 000 kr hos Stadshypotek med 750 000 kr per mars 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	658	639	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	992	992	992	992
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 963	4 963	5 199	5 199
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	158	162	164	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	55	58	67
Soliditet (%)	46	46	46	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-319	-436	-485	-532
Nettoomsättning (tkr)	2 080	2 065	2 006	2 008

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 024 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 539 190	0	0	12 539 190
Upplåtelseavgifter	14 786 978	0	0	14 786 978
Fond för yttre underhåll	239 774	50 000	-51 250	241 024
S:a bundet eget kapital	27 565 942	50 000	-51 250	27 567 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 549 947	-50 000	-384 812	-14 115 135
Årets resultat	-318 744	-318 744	436 062	-436 062
S:a ansamlad förlust	-14 868 691	-368 744	51 250	-14 551 197
S:a eget kapital	12 697 251	-318 744	0	13 015 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-318 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 499 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-14 868 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 868 691
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 080 138	2 065 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 100	1 800
Summa rörelseintäkter		2 081 238	2 067 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 723	-1 351 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 110	-196 472
Personalkostnader	Not 6	-66 358	-68 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 301	-719 050
Summa rörelsekostnader		-2 230 492	-2 335 653
RÖRELSERESULTAT		-149 254	-268 526
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 558	-167 591
Summa finansiella poster		-169 490	-167 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 744	-436 062
ÅRETS RESULTAT		-318 744	-436 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 307 437	26 954 738
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 307 437	26 954 738
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 308 837	26 956 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 677
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 387 741	1 065 917
Summa kortfristiga fordringar		1 387 741	1 075 594
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 810	0
Summa kassa och bank		2 810	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 390 551	1 075 594
SUMMA TILLGÅNGAR		27 699 388	28 031 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 326 168	27 326 168
Fond för yttre underhåll	Not 13	239 774	241 024
Summa bundet eget kapital		27 565 942	27 567 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 549 947	-14 115 135
Årets resultat		-318 744	-436 062
Summa fritt eget kapital		-14 868 691	-14 551 197
SUMMA EGET KAPITAL		12 697 251	13 015 995
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	117
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 200 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		13 200 000	3 500 117
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 500 000	11 200 000
Leverantörsskulder		105 310	154 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	196 827	161 560
Summa kortfristiga skulder		1 802 136	11 515 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 699 388	28 031 731

Noter

Belopp anges i 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.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
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
Ventilation	Fullt avskriven	6 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

	2019	2018
Årsavgifter	1 948 073	1 948 073
Hyror bostäder	61 511	61 511
Hyror parkering	62 400	48 900
Hyror förråd	8 208	6 891
Öresutjämning	-54	-48
	2 080 138	2 065 327

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	1 100	1 800
		1 100	1 800
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 028	40 344
	Fastighetsskötsel beställning	2 221	22 588
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 171	108 062
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 389	28 688
	Snöröjning/sandning	43 093	72 101
	Städning entreprenad	18 746	16 880
	Städning enligt beställning	0	10 275
	Mattvätt/Hyrmattor	11 876	8 925
	OVK Obl. Ventilationskontroll	49 416	0
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Sophantering	3 369	0
	Gård	38 092	17 499
	Förbrukningsmateriel	10 640	5 231
	Brandskydd	20 579	0
	Fordon	8 764	0
		391 383	331 723
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 216	3 621
	Lås	2 950	4 766
	VVS	0	14 546
	Elinstallationer	6 922	2 857
	Bredband	0	1 525
	Fönster	0	10 000
	Garage/parkering	0	7 250
	Skador/klotter/skadegörelse	5 000	0
	Övrigt	0	16 000
		19 088	60 565
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	51 250
		0	51 250
	Taxebundna kostnader		
	El	76 204	72 584
	Värme	476 623	488 597
	Vatten	92 441	92 119
	Sophämtning/renhållning	34 760	34 104
	Grovsopor	40 827	42 320
		720 855	729 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 344	42 095
	Kabel-TV	26 460	26 460
	Bredband	42 120	42 120
		112 924	110 675
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 473	67 843
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 311 723	1 351 780

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	500
	Medlemsinformation	897	1 408
	Tele- och datakommunikation	14 690	15 629
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	35 625	35 000
	Föreningskostnader	1 456	1 350
	Fritids- och trivselkostnader	1 092	1 158
	Förvaltningsarvode	92 078	89 272
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	5 442	2 956
	Korttidsinventarier	0	13 505
	Konsultarvode	41 400	28 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		205 110	196 472

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 500	57 000
	Sociala kostnader	8 858	11 351
		66 358	68 351

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	92 811	92 811
	Förbättringar	554 490	626 239
		647 301	719 050

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 600 823	36 600 823
	Utgående anskaffningsvärde	36 600 823	36 600 823
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 646 085	-8 927 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-647 301	-719 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 293 386	-9 646 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 307 437	26 954 738
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 010 755	3 010 755
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 033 000
		56 000 000	46 033 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	45 800 000
	Lokaler	0	233 000
		56 000 000	46 033 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	384 796	384 796
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	384 796	384 796
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-384 796	-384 796
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-384 796	-384 796
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 076	78 076
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 076	78 076
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 076	-78 076
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 076	-78 076
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 635	4 304
	Skattefordran	3 367	2 997
	Klientmedel hos SBC	1 382 739	1 058 616
		1 387 741	1 065 917

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	241 024	191 024
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 250	0
	Vid årets slut	239 774	241 024

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit i Handelsbanken	6,800 %	350 000	350 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	117

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,100 %	9 000 000	9 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,350 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,130 %	4 200 000	4 200 000	2021-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 700 000	14 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-11 200 000	
			13 200 000	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 950 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	15 444	0
	Sophämtning	8 700	0
	Ränta	5 286	5 074
	Avgifter och hyror	156 867	156 486
	Bredband	10 530	0
		196 827	161 560

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget att rapportera.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 31/3 2020



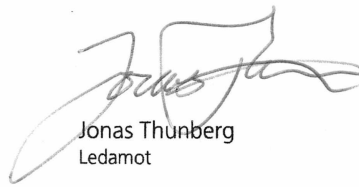
Anna-Lena Gustavsson
Ledamot



Anders Jansson
Ledamot

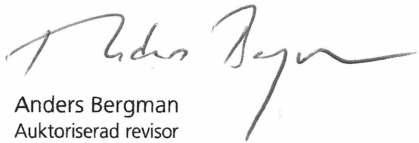


Göran Larsson
Ledamot



Jonas Thunberg
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats den 22/4 2020



Anders Bergman
Auktoriserad revisor



Katarina Svanberg
Lekmannas 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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Träfiberplattan 2 enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 april 2020



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Träfiberplattan 2

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Bostadsrättsföreningen Träfiberplattan 2. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 22 april 2020



Katarina Svanberg

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 948 000	1 948 073	1 948 000
Hyror bostäder	61 000	61 511	61 500
Hyror parkering	62 000	62 400	62 400
Hyror förråd	8 000	8 208	7 704
Öresutjämning	0	-54	0
Övriga intäkter	0	1 100	0
	2 079 000	2 081 238	2 079 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-41 028	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-2 221	-14 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-113 000	-109 171	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-34 389	-12 000
Snöröjning/sandning	-102 000	-43 093	-101 000
Städning entreprenad	-16 000	-18 746	-18 500
Städning enligt beställning	-9 000	0	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-11 876	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-49 416	0
Sophantering	-7 000	-3 369	0
Gård	-18 000	-38 092	-18 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-10 640	-6 500
Brandskydd	-20 000	-20 579	0
Fordon	-8 000	-8 764	-8 000
	-380 000	-391 383	-340 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-4 216	0
Lås	0	-2 950	0
Elinstallationer	0	-6 922	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 000	0
	-50 000	-19 088	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-76 204	-65 000
Värme	-509 000	-476 623	-543 000
Vatten	-85 000	-92 441	-84 800
Sophämtning/renhållning	-43 000	-34 760	-55 000
Grovsopor	-18 000	-40 827	-22 000
	-731 000	-720 855	-769 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-44 344	-43 000
Kabel-TV	-28 000	-26 460	-27 500
Bredband	-44 000	-42 120	-44 000
	-118 000	-112 924	-114 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 517	-67 473	-69 000
	-67 517	-67 473	-69 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Medlemsinformation	-2 000	-897	-1 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-14 690	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-35 625	-40 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 456	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 092	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-92 078	-91 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-5 375	-5 000
Administration	-5 000	-5 442	-6 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Konsultarvode	-42 000	-41 400	-42 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	-5 700
	-212 000	-205 110	-215 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-55 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 500	-2 500	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-18 800	-8 858	-18 000
	--76 300	-66 358	-75 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-93 000	-92 811	-93 000
Förbättringar	-555 000	-554 490	-608 000
	-648 000	-647 301	-701 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 282 817	-2 230 492	-2 335 000
RÖRELSERESULTAT	-203 817	-149 254	-255 396
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-165 000	-166 032	-191 000
Ränta checkräkning	-6 000	-3 523	-5 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-171 000	-169 490	-196 000
RESULTAT	-374 817	-318 744	-451 396

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE