

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Pälskappan 2**  
769621-0876

Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Brf Pälskappan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pälskappan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-02-12 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Pälskappan 2. Tomträttsavgälden är 116 300 SEK per år. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

#### Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pannrum, cykelrum och miljörum. Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Hiss finns.

I föreningen finns 12 parkeringsplatser varav 5 med laddstolpe för elbil. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

#### Lägenhetsfördelning

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
8 st	15 st	13 st	1 st	1 st

Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 10 år.

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Stambyte	2000
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Internet & Kabel-TV	2013
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Rörinfodring	2015
Trapphusmålning	2016
Byte av fläktaggregat	2016
Rengöring och stamspolning	2017
Fönsterbyte	2020
Takmålning	2022
Revidering av Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	2022
Installation av återvinningskärl	2022
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2022
Uppförande av nya parkeringsplatser samt markrenovering	2023
Dränering	2023
Sopkärl för matavfall	2023
Montering av dörrautomatik på entrédörr	2023

### Kommande åtgärder

Hissbyte	2024
----------	------

### Förvaltning

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Revisor	Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet & TV	Tele2
Hiss service	KONE
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall/ Remondis Återvinning

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar görs årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt föreningens underhållsplan. Detta är en bokföringspost och sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen.

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyra för parkeringsplatserna har höjts till 600kr i månaden per p-plats.

Styrelsen har aviserat hyresgästerna om höjd hyra på 4,75%.

Styrelsen har aviserat hyresgästerna om extra kostnaden för bredband (225 kr i månaden per ansluten lägenhet).

Förhandlat om ny tomträtt med kommunen som gäller i 10 år. Den nya årliga tomträttsavgälden från 2025-01-01 blir 173 800 kr med nedsättning på 86 300 kr fördelat på de fyra första åren.

Hanterat och bekostat 2 st vattenskador, varav en hyresrätt.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 52 st och vid årets slut är 51 st. Under året har 6 st överlåtelser skett och 7 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 haft följande sammansättning:

### Ledamöter

Ciarán O'Neill  
Monica Björk  
Kit Yan Hoang  
Ulf Borgenheim (avgick juni 2023)  
Reband Raza

### Suppleanter

Bengt Olof Renström (ny ledamot juni 2023)

### Valberedningen

Bengt Rapp  
Tom Johansson

### Revisor

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB  
Mats Myhrgren, revisorssuppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 793	1 678	1 682	1 667
Resultat efter finansiella poster	-1 785	-1 259	138	-2 291

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Soliditet (%)	65,2	66,9	68,2	67,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 352	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 117	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	0	0	0
Räntekänslighet (%)	9,9	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Under årsmötet för räkenskapsår 2022, har styrelsen diskuterat med medlemmar att föreningen skulle behöva låna pengar för att finansiera de nya p-platserna samt det kommande hissprojektet. Avgiften höjdes med 10 % under 2023 och kommer att höjas med ytterligare 20 % under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 366 100	4 733 620	2 125 509	-7 068 355	-1 259 172	<b>28 897 702</b>
Disposition av föregående års resultat:			380 000	-1 639 172	1 259 172	<b>0</b>
Årets resultat					-1 785 366	<b>-1 785 366</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 366 100</b>	<b>4 733 620</b>	<b>2 505 509</b>	<b>-8 707 527</b>	<b>-1 785 366</b>	<b>27 112 336</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 707 527
årets förlust	-1 785 366
	<b>-10 492 893</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	380 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 437 046
i ny räkning överföres	-9 435 847
	<b>-10 492 893</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 793 036	1 678 261
Övriga rörelseintäkter	2	321 380	334 627
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 114 416</b>	<b>2 012 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 904 305	-2 470 487
Övriga förvaltningskostnader	4	-142 667	-168 670
Personalkostnader	5	-70 160	-82 666
Avskrivningar		-479 851	-442 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 596 983</b>	<b>-3 164 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 482 567</b>	<b>-1 151 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-302 958	-107 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 799</b>	<b>-107 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 785 366</b>	<b>-1 259 172</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 785 366</b>	<b>-1 259 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 785 366</b>	<b>-1 259 172</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 551 298	39 627 189
Inventarier, verktyg och installationer	8	295 993	239 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 847 291</b>	<b>39 867 188</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 847 291</b>	<b>39 867 188</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		337 823	286 340
Övriga fordringar		52 041	5 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 775	29 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 639</b>	<b>320 705</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		253 580	3 029 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>253 580</b>	<b>3 029 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>755 219</b>	<b>3 350 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 602 510</b>	<b>43 217 408</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

35 099 720

35 099 720

Fond för yttre underhåll

2 505 509

2 125 509

**Summa bundet eget kapital**

**37 605 229**

**37 225 229**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-8 707 527

-7 068 355

Årets resultat

-1 785 366

-1 259 172

**Summa fritt eget kapital**

**-10 492 893**

**-8 327 527**

**Summa eget kapital**

**27 112 336**

**28 897 702**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

8 058 452

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**8 058 452**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

13 821 904

5 363 452

Leverantörsskulder

135 452

462 143

Skatteskulder

7 731

5 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

525 087

430 198

**Summa kortfristiga skulder**

**14 490 174**

**6 261 254**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 602 510**

**43 217 408**



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 482 567	-1 151 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	479 851	442 316
Erhållen ränta	159	5
Betald ränta	-302 958	-107 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 305 515</b>	<b>-816 856</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-51 483	-1 133
Förändring av kortfristiga fordringar	-88 008	-447
Förändring av leverantörsskulder	-326 691	406 042
Förändring av kortfristiga skulder	55 716	13 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 715 981</b>	<b>-398 894</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 459 954	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 459 954</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-100 000	-175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>400 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 775 935</b>	<b>-573 894</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 029 515	3 603 409
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>253 580</b>	<b>3 029 515</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Klassificering av skulder till kreditinstitut*

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 100 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,0 - 10,0
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 402 855	1 301 280
Hyresintäkter bostäder	351 095	345 186
Hyresintäkter parkeringsplatser	34 500	25 200
Övriga intäkter	2 334	6 596
Brandkontoret	290 980	334 627
Ersättning Elstöd	10 000	0
Försäkringsersättning	20 400	0
Bredband	2 250	0
	<b>2 114 414</b>	<b>2 012 889</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV samt bredband som här särredovisas i noten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	81 779	64 564
Städning enligt avtal	40 233	51 683
Hiss	31 427	17 074
Reparation av hyresbostad	56 779	74 065
Reparation och underhåll	18 159	25 856
El	60 930	44 020
Fjärrvärme	373 645	332 914
Vatten	87 021	70 431
Renhållning/återvinning/container	70 281	72 473
Fastighetsförsäkring	55 670	27 118
Tomträttsavgäld	116 300	116 300
Bredband och kabel-TV	139 939	138 852
Kommunal fastighetsavgift	60 382	57 722
Övriga driftskostnader	179 017	197 531
Fönster	0	143 750
Dörrar och lås	85 884	2 828

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	82 100
Målning av plåttak	0	181 250
Markarbeten inkl. projektledning	1 394 633	769 957
Infometric	5 625	0
Brandskyddsutrustning och SBA kontroll	46 600	0
	<b>2 904 304</b>	<b>2 470 488</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	30 013	29 566
Ekonomisk förvaltning	56 791	55 401
Konsultarvoden	0	28 588
Bankkostnader	5 947	4 374
Datakommunikation	17 356	15 364
Övriga kostnader	32 560	35 377
	<b>142 667</b>	<b>168 670</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	55 000	65 000
Lagstadgade sociala avgifter	15 160	17 666
	<b>70 160</b>	<b>82 666</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	302 549	107 926
Dröjsmålsränta för leverantörsskulder	409	0
	<b>302 958</b>	<b>107 926</b>

#### Not 7 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Inköp	1 379 341	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 978 541</b>	<b>44 599 200</b>
Ingående avskrivningar	-4 972 011	-4 551 627
Årets avskrivningar	-455 232	-420 384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 427 243</b>	<b>-4 972 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 551 298</b>	<b>39 627 189</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	<b>52 800 000</b>	<b>52 800 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 834	457 834
Inköp	80 613	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>538 447</b>	<b>457 834</b>
Ingående avskrivningar	-217 835	-195 903
Årets avskrivningar	-24 619	-21 932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 454</b>	<b>-217 835</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295 993</b>	<b>239 999</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 100 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek, ränta 1,050 % villkorsändring 2024-11-20	3 100 000	3 200 000
Nordea Hypotek, ränta 3,970 % villkorsändring 2024-12-18	5 033 452	5 033 452
Nordea Hypotek, ränta 4,659 % villkorsändring 2024-11-15	5 688 452	5 188 452
	<b>13 821 904</b>	<b>13 421 904</b>

### Not 10 Ställda säkerheter K2

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	<b>14 660 000</b>	<b>14 660 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

.

Årsavgiften höjdes med ytterligare 20% från och med 1 maj 2024.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hägersten \_\_\_\_\_ 2024

Monica Björk  
Ordförande

Ciarán O'Neil  
Ledamot

Reband Raza  
Ledamot

Kit Yan Hoang  
Ledamot

Beng Olov Renström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström  
Auktoriserad revisor  
Stromson Revisionsbyrå KB

## Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2024



769621-0876 Brf Pälskappan 2 för  
20230101-20231231.pdf  
(152120 byte)  
SHA-512: b54d5510a6bb68f6b6b61aec2431c2f03c934  
f1bf7040a5410f831b6f2dff2cd3aa52224c32bb35fd96  
197e1e1ddf6d71ce19b258f1bc3b4a579284c64b4edd6

## Underskrifter

2024-05-03 15:26:44 (CET)

**Monica Björk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 15:38:23 (CET)

**Ciarán Séan O'Neill**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 15:57:25 (CET)

**Reband Raza**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-04 07:51:18 (CET)

**Kit Yan Hoang**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 17:06:28 (CET)

**Bengt Olov Renström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 17:22:01 (CET)

**Fredrik Dellström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0b078d209460d154fada37005e06570373dee98d5a7910c35252640ed88862a4db702dc81aac9f90c337c13362ad1bc3aebd2121c17ca6596b0d7f71c830de40



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.