

Årsredovisning 2023

Brf Stadshusparken 2

769627-4104



 nabo

Sik
JA
no
JA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stadshusparken 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Sik
JA
w
w
JA

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Wik
Jh
aw
uph
BJA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30. Stadgar registrerades 2022-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Häftklammern 6	-	Stockholm
Häftklammern 7	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 678 kvm. Byggnadernas totalyta är 4367 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Schwartz	Ordförande
Bora Kaymaz	Styrelseledamot
Johan Hedberg	Styrelseledamot
Margareta Persson Henkel	Styrelseledamot
Ulrika Oscarsson	Styrelseledamot
Vikrant Goel	Styrelseledamot
Ziaollah Ajnegan	Styrelseledamot

Valberedning

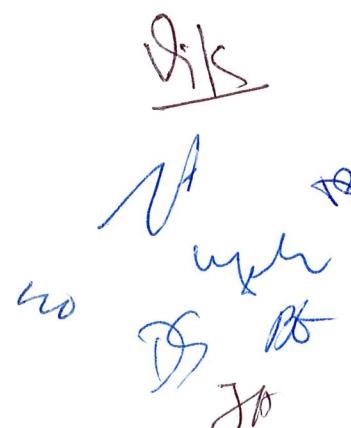
Daniel Dackmar
Reino Koivukari

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Tobias Persson Revisor



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Lägenhetsförteckning	Nabo
Parkering	P-Service AB
Sophämtning	Räcksta 13 AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Vatten	Stockholms Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete under 2023 har, i likhet med vad som var fallet under föregående räkenskapsår, främst bestått av den löpande förvaltningen.

Under våren 2023 genomfördes underhåll av grusgången i form av bl.a. ny stensättning, till en kostnad av ca 200 000 kr.

Under året har vi genomfört en extra amortering av föreningens lån om 800 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Två välbesökta gårds- och städdagar har genomförts då vi har sett till att hålla fint på våra fastigheter och i deras omedelbara närområde.

Arbetet med bildande av gemensamhetsanläggningar för gator och parkering har följts av styrelsen, men har inte slutförts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Uik
JA JA
no
OK IS JA

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 165	2 133	2 216	2 211
Resultat efter fin. poster	-299	225	155	209
Soliditet (%)	82	82	81	80
Yttre fond	816	647	558	468
Taxeringsvärde	102 341	102 341	102 341	89 320
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	516	501	539	576
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	85,3	89,4	91,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 545	7 762	8 224	9 169
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 354	6 537	6 927	7 385
Sparande per kvm totalyta, kr	177	251	235	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	3	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	63	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	98	84	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	0,85	0,76	1,16
Räntekänslighet (%)	14,62	15,48	15,26	15,91

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

UK
JA
BT
40 DS
JA

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet för 2023 om 299 000 kr uppkommer på grund av den avskrivning av materiella anläggningstillgångar som sker med 872 000 kr. Föreningens kassaflöde – dvs. förhållandet mellan inbetalningar och utbetalningar – är positivt. Det negativa resultatet kommer en efter en följd av år med positiva resultat. Mot denna bakgrund gör styrelsen bedömningen att det negativa resultatet inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	107 789	-	-	107 789
Upplåtelseavgifter	20 509	-	-	20 509
Fond, yttre underhåll	647	-	169	816
Balanserat resultat	-301	225	-169	-245
Årets resultat	225	-225	-299	-299
Eget kapital	128 868	0	-299	128 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-245
Årets resultat	-299
Totalt	-544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	169
Att från yttre fond i anspråk ta	-201
Balanseras i ny räkning	-511
	-544

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

WIK
JA *PP*
no *uyh*
DS *JA*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 165	2 133
Övriga rörelseintäkter	3	1	27
Summa rörelseintäkter		2 166	2 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-963	-681
Övriga externa kostnader	9	-74	-81
Personalkostnader	10	-67	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872	-872
Summa rörelsekostnader		-1 977	-1 688
RÖRELSERESULTAT		189	472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496	-248
Summa finansiella poster		-488	-247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-299	225
ÅRETS RESULTAT		-299	225

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Jik", "TP", "JH", and "JH".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	156 121	156 993
Summa materiella anläggningstillgångar		156 121	156 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 121	156 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	19
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70	62
Summa kortfristiga fordringar		95	82
Kassa och bank			
Kassa och bank		542	752
Summa kassa och bank		542	752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		638	834
SUMMA TILLGÅNGAR		156 758	157 827

rik
JA *uvr* *TR*
no *at* *DR* *JA*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 298	128 298
Fond för yttre underhåll		816	647
Summa bundet eget kapital		129 113	128 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-245	-301
Årets resultat		-299	225
Summa fritt eget kapital		-544	-76
SUMMA EGET KAPITAL		128 570	128 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 510	19 020
Summa långfristiga skulder		9 510	19 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 239	9 529
Leverantörsskulder		73	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	366	350
Summa kortfristiga skulder		18 679	9 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 758	157 827

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "ZK", "W", "dik", "TP", and "JH".

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189	472
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	872	872
	1 061	1 344
Erhållen ränta	8	2
Erlagd ränta	-486	-227
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583	1 119
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590	1 029
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800	-1 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800	-1 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-210	-671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	752	1 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	542	752

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sik
2A *40* *135* *13* *10* *JA*

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stadshusparken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Handwritten signatures and initials:
Sik
JA
40
JA

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 469	1 440
Hysesintäkter, p-platser	258	275
Kabel-TV/Bredband	94	94
Värme	335	315
Övriga intäkter	9	9
Summa	2 165	2 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	1	0
Övriga rörelseintäkter	0	27
Summa	1	27

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39	43
Besiktning och service	4	4
Trädgårdsarbete	0	2
Summa	44	49

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	3
Kabel-tv/bredband	0	94
Summa	4	97

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gård/marktytor	201	0
Summa	201	0

Za *AK*
no *und*
DS *TP*
JH

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	12	13
Uppvärmning	316	275
Vatten	99	80
Sophämtning	151	127
Summa	578	495

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43	40
Bredband/Kabeltv	94	0
Summa	136	40

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	11	31
Juridiska kostnader	10	0
Revisionsarvoden	10	11
Ekonomisk förvaltning	43	39
Summa	74	81

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50	40
Sociala avgifter	17	14
Summa	67	54

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	496	248
Summa	496	248

ZA
no
BF
lik
me
DS TP
JA

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 098	163 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 098	163 098
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 105	-5 233
Årets avskrivning	-872	-872
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 977	-6 105
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 121	156 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 888</i>	<i>75 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 173	56 173
Taxeringsvärde mark	46 168	46 168
Summa	102 341	102 341

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Avräkning pant- & överlåt.avg.	1	1
Summa	1	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	29
Fastighetsskötsel	10	9
Försäkringspremier	15	13
Förvaltning	12	11
Summa	70	62

ZA Vik
no BT maal
DS TP
JH

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-01	0,51 %	9 510	9 510
Stadshypotek	2026-06-01	0,73 %	9 510	9 510
Stadshypotek	2024-02-29	4,76 %	8 729	9 529
Summa			27 749	28 549
Varav kortfristig del			18 239	9 529

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 749 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1	2
Uppvärmning	47	43
Utgiftsräntor	47	37
Vatten	17	15
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Förutbetalda avgifter/hyror	183	182
Beräknat revisionsarvode	6	6
Summa	366	350

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 091	70 091

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En upphandling har inletts inför omläggning av ett av föreningens tre lån, vars bindningstid löper ut i juni 2024.

Sik
JA
no BB uppl
R
DS JA

Underskrifter

Villingby, 2024-04-09

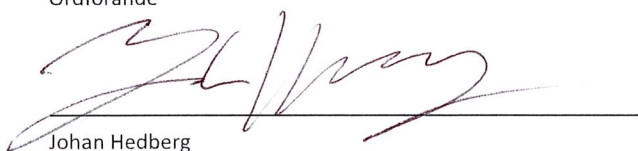
Ort och datum



Daniel Schwartz
Ordförande



Bora Kaymaz
Styrelseledamot



Johan Hedberg
Styrelseledamot



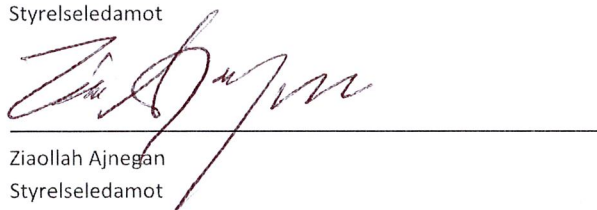
Margareta Persson Henkel
Styrelseledamot



Ulrika Oscarsson
Styrelseledamot



Vikrant Goel
Styrelseledamot



Ziaollah Ajnegan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-14



Tobias Persson
Revisor