

Bostadsrättsföreningen

Skulpturparken

Org.nr: 769636-7494

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skulpturparken, 769636-7494, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Klas Roth	
Ledamot	Evy Dahlberg	Avgått ur styrelsen september 2024
Ledamot	Mariela Djordjevic	
Ledamot	Sabina Lääveri	
Ledamot	Magnus Pettersson	
Suppleant	Kajsa Björklund	
Suppleant	Annica Törnvall	

Revisor

Auktoriserad revisor	Katrine Söderberg
	Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kollekten 2 i Stockholm kommun med därpå två uppförda byggnader med 83 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Sköndalsvägen 109-111 och Thorsten Levenstams väg 2 A-E.

I fastigheten finns ett underjordiskt garage med 36 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8	44	3	28	-	-

Total tomtarea:	3 589	kvm
Total bostadsarea:	5 097	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 097	kvm
- varav hyresrättsarea:		kvm
Total lokalaria:	157	kvm
Total garagearea:	1 128	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Dalai Konsult AB	93
Ayna Yoga	64

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	F.T Drift
Bredband	Telenor
Städning	F.T Drift
Avfallshantering	Prezero / Stockholm vatten
Elavtal	Bixia / Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 186 tkr (158 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Styrelsen arbetar för att ta fram en underhållsplan för kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

De första boende flyttade in i Brf Skulpturparken under april månad 2020, och föreningen har nu funnits i mer än fyra år. Under vårterminen 2021 var det dags för Einar Mattsson att lämna över till dem boende. Den första stämman hölls den 22 april, 2021, den andra den 3 maj, 2022, den tredje den 11 maj, 2023, och den fjärde den 21 maj, 2024.

Styrelsen har haft återkommande garantimöten med Einar Mattsson både direkt och via FT Drift. Vi följer upp felanmälningar och åtgärder med avseende på lägenheter samt garantiärenden, dvs. åtgärder som har med fastigheten, gården och lägenheterna att göra. Styrelsen har aktivt arbetat för att garantiarbeten utförts och på ett fullgott sätt, och inför sommaren 2025 äger 5-års besiktningen rum.

Styrelsen har också regelbundna möten där vi tar upp sådant som har med oss boende, fastigheten, gården och förvaltaren att göra. Vi tar regelbundet upp frågor om underhåll av bland annat fastigheten och ekonomin.

Brf Skulpturparkens förvaltare är från och med den 1 januari, 2024: PHM Redovisning för ekonomisk förvaltning och FT Drift för teknisk förvaltning. Arbetet med ekonomi, garantiärenden och felanmälningar äger rum med våra förvaltare (PHM Redovisning, ekonomi samt FT Drift, teknisk förvaltning). Felanmälningar görs till FT Drift, och om det är ett garantiärende går det vidare till Einar Mattsson.

Boende har tillgång till både en tvåhjulig och en trehjulig elcykel och dessa kan bokas via PHM Digital. I garaget finns även en elbil för uthyrning av boende via OurGreenCar.

Ordningsregler finns för alla boende.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har arrangerat en trivsel och städdag under vår- och höstterminen 2024. Trivsel och städdagar är återkommande inslag under vårterminen och höstterminen.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet

Styrelsen för Brf Skulpturparken arbetar för en god ekonomi i föreningen, för att fastigheten och gården är i fortsatt gott skick samt för allas trivsel. Brf Skulpturparken ska vara en mycket välskött och attraktiv förening. Det ska finnas tydlig information till medlemmarna samt lyhördhet inför medlemmars intressen och behov. Kontakt med medlemmar ska ske fortlöpande och nya medlemmar hälsas välkomna.

Föreningen ska även arbeta aktivt med planerat underhåll, driftoptimering förutom god ekonomi. Styrelsen ska arbeta för medlemmarnas bästa både med avseende på föreningens ekonomi, fortlöpande översyn av avtal, aktivt underhållsarbete och arbete med garantiärenden i syfte att bästa möjliga boende och gemensam trivsel ska upprätthållas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 120 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 122 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el, vatten och bredband. Föreningen har avläsning av vatten och el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 015	5 858	5 402	5 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 895	- 5 125	- 3 872	- 4 071
Soliditet, %	72	73	65	65
Sparande kr/per kvm	71	681	287	244
Årsavgift/kvm	970	923	852	784
Energikostnad kr/kvm	248	259	214	199
Räntekostnad kr/kvm	392			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	14 076	17 222	17 333	17 480
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 625	17 753	17 867	18 018
Skuldkvot	14.8			
Räntekänslighet	18.2	19	21	23
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	82	78	80	78

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	258 740 000	293 923	- 8 237 073	- 5 124 548
Omföring av föregående års resultat			-5 291 749	5 124 548
Avsättning till underhållsfond		167 201		
Årets resultat				-4 894 830
Vid årets slut	258 740 000	461 124	- 13 528 822	- 4 894 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 528 822
Årets resultat	- 4 894 830
Totalt	- 18 423 652

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	182 335
Balanseras i ny räkning	- 18 605 987
Totalt	- 18 423 652

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	6 015 211	5 858 180
Övriga rörelseintäkter	3	41 181	136 825

Summa rörelseintäkter		6 056 392	5 995 005
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	4	-2 827 746	-3 358 585
Övriga kostnader		-188 939	-148 230
Personalkostnader	5	-82 927	-82 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 346 063	-5 346 293

Summa rörelsekostnader		-8 445 675	-8 936 027
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-2 389 283	-2 941 022
--	--	-------------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Resultat från andelar i koncernföretag		0	40 997 618
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-40 997 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 505 900	-2 183 526

Summa finansiella poster		-2 505 547	-2 183 526
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-4 894 830	-5 124 548
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-4 894 830	-5 124 548
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-4 894 830	-5 124 548
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	329 547 875	334 893 938
Summa materiella anläggningstillgångar		329 547 875	334 893 938
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		329 597 875	334 943 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 327 367	240 466
Övriga fordringar		13	749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 186	15 439
Summa kortfristiga fordringar		1 509 566	256 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 037 378	2 661 436
Summa kassa och bank		2 037 378	2 661 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 546 944	2 918 090
SUMMA TILLGÅNGAR		333 144 819	337 862 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 740 000	258 740 000
Underhållsfond		461 124	293 923
Summa bundet eget kapital		259 201 124	259 033 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 528 822	-8 237 073
Årets resultat		-4 894 830	-5 124 548
Summa fritt eget kapital		-18 423 652	-13 361 621
SUMMA EGET KAPITAL		240 777 472	245 672 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	57 615 390	34 612 500
Övriga skulder		155 949	150 750
Summa långfristiga skulder		57 771 339	34 763 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		57 771 339	34 763 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	32 218 815	55 872 885
Förskott från kunder		3 094	0
Leverantörsskulder		244 227	501 480
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Skatteskulder		172 120	172 120
Övriga skulder		19 430	47 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 888 322	782 381
Summa kortfristiga skulder		34 596 008	57 426 476
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 596 008	57 426 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 144 819	337 862 028

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-4 894 830	-5 124 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 346 063	5 346 293
Summa	451 233	221 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-1 252 912	58 015
Minskning av rörelseskulder	828 801	281 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 122	561 090
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-651 180	-583 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-651 180	-583 915
Årets kassaflöde	-624 058	-22 825
Likvida medel vid årets början	2 661 436	2 684 261
Likvida medel vid årets slut	2 037 379	2 661 436

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning upprättas inte enligt ÅRL 7:3, mindre koncern.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Yttertak	40
Fasad	50
Badrum	15
Kök	30
Fönster	50
Stammar	25
Ventilation	25
El	40
Hiss	25
Hyresgästanpassning	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 296 965	3 865 569
Hyrer	1 040 210	1 030 784
Taxebundna intäkter	648 204	839 451
Hyrestillägg	7 404	7 404
Övriga intäkter	22 429	114 972
Totalt nettoomsättning	6 015 211	5 858 180

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	34 800	0
Övriga intäkter	6 381	136 825
Totalt övriga rörelseintäkter	41 181	136 825

Not 4. Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel, lokalvård och trädgård	248 846	949 773
Reparationer	279 993	157 523
El	929 740	861 740
Uppvärmning	480 547	352 024
Vatten	169 487	147 225
Sophämtning	151 365	126 957
Fastighetsförsäkring	63 507	57 937
Bredband	144 960	230 777
Förvaltningsarvode	273 242	388 569
Fastighetsskatt	86 060	86 060
Totalt driftskostnader	2 827 746	3 358 585

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	24 982	19 824
Styrelsearvode	57 945	63 095
Totalt personalkostnader	82 927	82 919

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	281 189 424	281 189 424
Mark	69 750 576	69 750 576
Utgående anskaffningsvärden	350 940 000	350 940 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 046 062	- 10 699 769
Årets avskrivning på byggnader	- 5 346 063	- 5 346 293
Utgående avskrivningar	-21 392 125	-16 046 062
Utgående redovisat värde	329 547 875	334 893 938
<i>Varav</i>		
Byggnader	259 797 299	265 143 362
Mark	69 750 576	69 750 576

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-09-19	3,20 %	9 968 400	10 337 600
SBAB	2025-09-19	3,20 %	10 785 025	11 067 005
SBAB	2025-09-19	3,20 %	11 465 390	11 465 390
SBAB	2026-09-14	2,82 %	11 465 390	11 465 390
SBAB	2026-09-14	2,82 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2025-08-15	1,02 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2027-08-15	1,12 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2030-08-15	1,26 %	11 537 500	11 537 500
Summa skulder till kreditinstitut			89 834 205	90 485 385
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 218 815	-55 872 885
			57 615 390	34 612 500

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	92 300 000	92 300 000
Summa:	92 300 000	92 300 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Klas Roth
Ordförande

Sabina Lääveri
Ledamot

Magnus Pettersson
Ledamot

Mariela Djordjevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



Brf Skulpturparken År 2024.pdf
(103907 byte)
SHA-512: 02d35b07ff3a7f75322a073b686bbc7e7ffea
4f6c0bf3bfd09663598b72b2ff91a53e10a8c0bfd237a7
ebc2b704ae2467fc90c3858025f267081c734eeababa

Underskrifter

2025-04-23 16:57:08 (CET)



Klas Roth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 17:35:34 (CET)



Magnus Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 13:40:33 (CET)



Mariela Djordjevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 16:04:36 (CET)



Sabina C V Lääveri Björkgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 11:39:09 (CET)



Katrine Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Skulpturparken År 2024

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:
ff8e3e95774cf6b79c8ca44e38670b7f49c197d563e6d145a3612aea3762d3031eb6920b157e9901d633ff3c50d2efe3a93355506b760723c57fec55bb47df0f8



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.