

Årsredovisning 2024

Brf Stadshusparken 2

769627-4104



 nabo

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "JP", "JS", "JA", and "BT".

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stadshusparken 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Uppllysning 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

NS
BT
TS
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.

NS
BG
TS
av
Ja

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
Filip Nilsson	Styrelseledamot
Filip Thimrén Dargin	Styrelseledamot
Johan Hedberg	Styrelseledamot
Neha Saxena	Styrelseledamot
Ziaollah Ajnegan	Styrelseledamot
Vikrant Goel	Suppleant

Valberedning

Daniel Dackmar
Reino Koivukari

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "BT", "DS", "JK", and others.

Revisorer

Tobias Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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	Råcksta 13 AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Vatten	Stockholms Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete har under 2024, i likhet med som var fallet under föregående räkenskapsår, främst bestått av den löpande förvaltningen.

Under hösten 2024 genomfördes en spolning av avloppsledningar i föreningen, vilket skedde i enlighet med den underhållsplan som gäller.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Ett av föreningens tre banklån hade ett villkor om bunden ränta, ett villkor som slutade gälla den 1 juni 2024. Inför detta genomfördes en låneupphandling avseende detta lån och det lån som sedan tidigare hade villkor om rörlig ränta. Efter upphandlingen beslutade styrelsen att teckna två nya lån i Handelsbanken. Räntan på de nya lånen är rörlig och ska motsvara STIBOR-räntan med tillägg av 40 räntepunkter (0,4 procentenheter).

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "TP", "DS", and others.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 204	2 165	2 133	2 216
Resultat efter fin. poster	-377	-299	225	155
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	783	816	647	558
Taxeringsvärde	110 722	102 341	102 341	102 341
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	528	516	501	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	87,6	85,3	89,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 545	7 545	7 762	8 224
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 354	6 354	6 537	6 927
Sparande per kvm totalyta, kr	113	177	251	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	3	3	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	72	63	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	98	84	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,76	0,85	0,76
Räntekänslighet (%)	14,29	14,62	15,48	15,26

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 bedoma 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "BK", "DS", "TH", and "SH".

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för 2024 om 377 000 kr uppkommer, i likhet med det negativa resultatet för föregående år, på grund av den avskrivning av materiella anläggningstillgångar som sker med 872 000 kr. Föreningens kassaflöde - dvs. förhållandet mellan inbetalningar och utbetalningar - är positivt. Styrelsen gör prognosen att det positiva kassaflödet kommer att bestå under innevarande år. Mot denna bakgrund gör styrelsen bedömningen att det negativa resultatet inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	107 789	-	-	107 789
Upplåtelseavgifter	20 509	-	-	20 509
Fond, yttre underhåll	816	-	-32	783
Balanserat resultat	-245	-299	32	-511
Årets resultat	-299	299	-377	-377
Eget kapital	128 570	0	-377	128 192

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-511
Årets resultat	-377
Totalt	-889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	169
Balanseras i ny räkning	-1 057
	-889

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

Handwritten signatures and initials: NS, TP, BK, JS, JIA.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 204	2 165
Övriga rörelseintäkter	3	-0	1
Summa rörelseintäkter		2 204	2 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-898	-963
Övriga externa kostnader	9	-77	-74
Personalkostnader	10	-67	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872	-872
Summa rörelsekostnader		-1 914	-1 977
RÖRELSERESULTAT		290	189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-673	-496
Summa finansiella poster		-667	-488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-377	-299
ÅRETS RESULTAT		-377	-299

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Z", "NS", "TP", "B", "DS", and "SH".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	155 249	156 121
Summa materiella anläggningstillgångar		155 249	156 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 249	156 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	25
Övriga fordringar	13	1 085	542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71	70
Summa kortfristiga fordringar		1 183	637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 183	637
SUMMA TILLGÅNGAR		156 431	156 757

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "DS", and "JA".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 298	128 298
Fond för yttre underhåll		783	816
Summa bundet eget kapital		129 081	129 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-511	-245
Årets resultat		-377	-299
Summa fritt eget kapital		-889	-544
SUMMA EGET KAPITAL		128 192	128 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 510	9 510
Summa långfristiga skulder		9 510	9 510
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 239	18 239
Leverantörsskulder		111	73
Övriga kortfristiga skulder		-4	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	383	366
Summa kortfristiga skulder		18 729	18 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 431	156 757

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BK", "NS", "DS", "JA", and others.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	290	189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	872	872
	1 162	1 061
Erhållen ränta	6	8
Erlagd ränta	-669	-486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499	583
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3	-13
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543	590
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-800
ÅRETS KASSAFLÖDE	543	-210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	542	752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 085	542

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NS
BK
TP
DB
SA

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.

TP
NS
BK
DS
JA

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 513	1 469
Hysesintäkter, p-platser	253	258
Kabel-TV/Bredband	94	94
Värme	335	335
Övriga intäkter	9	9
Summa	2 204	2 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	0	1
Summa	-0	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40	39
Besiktning och service	4	4
Trädgårdsarbete	0	0
Summa	44	44

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11	4
VA	40	0
Ventilation	22	0
Summa	73	4

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gård/markytor	0	201
Summa	0	201

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS", "TP", "BK", "DS", "SW", and "SHT".

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	12	12
Uppvärmning	361	316
Vatten	124	99
Sophämtning	144	151
Summa	640	578

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47	43
Bredband/Kabeltv	94	94
Summa	141	136

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	15	11
Juridiska kostnader	3	10
Revisionsarvoden	10	10
Ekonomisk förvaltning	48	43
Summa	77	74

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50	50
Sociala avgifter	17	17
Summa	67	67

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	673	496
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	673	496

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TP", "NS", "BK", "DS", and "BA".

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 098	163 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 098	163 098
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 977	-6 105
Årets avskrivning	-872	-872
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 849	-6 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 249	156 121
<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	54 549	46 168
Summa	110 722	102 341

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Nabo Klientmedelskonto	495	535
Borgo	590	8
Summa	1 085	542

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	33
Fastighetsskötsel	10	10
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	12	12
Summa	71	70

Handwritten signatures and initials: TP, NS, BK, DS, and others.

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-02	2,95 %	9 510	9 510
Stadshypotek	2026-06-01	0,73 %	9 510	9 510
Stadshypotek	2025-05-30	2,96 %	8 729	8 729
Summa			27 749	27 749
Varav kortfristig del			18 239	18 239

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 249 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	1	1
Uppvärmning	49	47
Utgiftsräntor	51	47
Vatten	21	17
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Förutbetalda avgifter/hyror	189	183
Beräknat revisionsarvode	6	6
Summa	383	366

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	70 091	70 091

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 har styrelsen låtit genomföra underhåll och reparation av ventilationssystemen i på fastigheterna i föreningen. En engångsamortering på 500 000 kr har genomförts på föreningens lån.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NS 72", "BK", "DS", and "SK".

Underskrifter

Vällingby, 2025-04-08

Ort och datum

Daniel Sør

Daniel Schwartz
Ordförande

Bora Kaymaz

Bora Kaymaz
Styrelseledamot

Filip Nilsson

Filip Nilsson
Styrelseledamot

Filip Thimrén Dargin

Filip Thimrén Dargin
Styrelseledamot

Johan Hedberg

Johan Hedberg
Styrelseledamot

Neha Saxena

Neha Saxena
Styrelseledamot

Ziaollah Ajnegan

Ziaollah Ajnegan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-13

Tobias Persson

Tobias Persson
Revisor