

Årsredovisning 2024

Brf Kaffekoppen 2

769618-3875



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaffekoppen 2

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

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

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. 14

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.

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 2011-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten till fastigheten Kaffekoppen 2	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 522 kvm. Byggnadernas totalyta är 617 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Frostbjörk	Ordförande
Jimmy Svensson	Styrelseledamot
Joakim Moberg	Styrelseledamot
Jennifer Kekkonen	Suppleant
Petra Älgekrans	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eva Fandén Bodén Revisor ECA Redovisning och förvaltning ab

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning frånluftskanaler samt fläktaggregat vind
Ny isolering köldbärarkrets bergvärme, byte av filterventil samt byte av cirkulationspump värmekrets
Röjning av buskar, träd och sly innergård
Byte av spillvattenpump teknikrum
- 2021** ● Underhållsspolning av avloppstammar
- 2020** ● Renovering av fönsterbågar och karm
Byte av torkskåp och torktumlare tvättstuga
- 2019** ● Byte av entrédörr
OVK (godkänd)
- 2017** ● Radonmätning (godkänd)

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av tvättmaskiner tvättstuga
OVK
- 2026** ● Byte av takpannor
- 2028** ● Byte av bergvärmepump

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Fastighetsjour	Recover
Värmepumpsservice	Kylgruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 10% i oktober 2024. Inga planerade ytterligare avgiftshöjningar i dagsläget. Höjning av föreningens amortering till 2% årligen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	778 642	779 151	515 780
Resultat efter fin. poster	-328 654	-146 784	-326 466
Soliditet (%)	83	83	83
Yttre fond	1 267 800	1 217 800	1 217 800
Taxeringsvärde	24 000 000	24 000 000	24 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 422	1 411	906
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	89,2	90,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 320	10 405	10 519
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 739	8 803	8 899
Sparande per kvm totalyta, kr	40	334	43
Elkostnad per kvm totalyta, kr	192	269	237
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	61	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	330	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,47	3,47	1,32
Räntekänslighet (%)	7,26	7,37	11,6

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.

Upplysning vid förlust

Föregående verksamhetsår har resulterat i ett negativt resultat. Detta beror i huvudsak på avskrivningar på föreningens fastighetstillgångar. Framtida åtaganden ska finansieras genom befintliga tillgängliga medel, upptagande av nya lån, avgiftshöjningar eller en kombination av dessa

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	30 320 000	-	-	30 320 000
Upplåtelseavgifter	15 600	-	-	15 600
Fond, yttre underhåll	1 217 800	-	50 000	1 267 800
Balanserat resultat	-4 474 459	-146 784	-50 000	-4 671 243
Årets resultat	-146 784	146 784	-328 654	-328 654
Eget kapital	26 932 157	0	-328 654	26 603 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 671 243
Årets resultat	-328 654
Totalt	-4 999 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-5 049 897
	-4 999 897

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	778 642	779 151
Övriga rörelseintäkter		8 591	46 257
Summa rörelseintäkter		787 233	825 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-453 524	-364 255
Övriga externa kostnader	8	-48 225	-44 464
Personalkostnader	9	-20 350	-20 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 100	-353 100
Summa rörelsekostnader		-875 199	-782 649
RÖRELSERESULTAT		-87 966	42 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240 701	-189 545
Summa finansiella poster		-240 687	-189 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 654	-146 784
ÅRETS RESULTAT		-328 654	-146 784

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 841 272	32 194 372
Summa materiella anläggningstillgångar		31 841 272	32 194 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 841 272	32 194 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 471	5 131
Övriga fordringar	12	1 005	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 806	67 276
Summa kortfristiga fordringar		70 282	72 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		303 265	279 670
Summa kassa och bank		303 265	279 670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		373 547	352 080
SUMMA TILLGÅNGAR		32 214 819	32 546 453

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 335 600	30 335 600
Fond för yttre underhåll		1 267 800	1 217 800
Summa bundet eget kapital		31 603 400	31 553 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 671 243	-4 474 459
Årets resultat		-328 654	-146 784
Summa fritt eget kapital		-4 999 897	-4 621 243
SUMMA EGET KAPITAL		26 603 503	26 932 157
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 386 875	5 431 550
Leverantörsskulder		87 922	15 675
Övriga kortfristiga skulder		0	6 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136 519	160 279
Summa kortfristiga skulder		5 611 316	5 614 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 214 819	32 546 453

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87 966	42 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	353 100	353 100
	265 134	395 858
Erhållen ränta	850	3
Erlagd ränta	-245 687	-204 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 296	191 274
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 128	-72 410
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 845	142 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 270	261 702
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 225	0
Amortering av lån	-47 900	-59 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 675	-59 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 595	202 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	279 670	77 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	303 265	279 670

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaffekoppen 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, 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	742 164	736 497
Hyresintäkter, p-platser	36 000	36 000
Andrahandsuthyrning	478	6 654
Summa	778 642	779 151

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	8 591	46 257
Summa	8 591	46 257

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	10 190	1 796
Summa	10 190	1 796

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 982	0
Bostäder VVS	61 251	0
VA	0	3 632
Ventilation	28 125	0
Summa	99 358	3 632

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	118 238	165 898
Vatten	38 710	37 876
Sophämtning	15 562	14 819
Summa	172 510	218 593

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	21 406	29 512
Tomträttsavgälder	108 300	75 775
Bredband	41 760	34 947
Summa	171 466	140 234

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 770	4 001
Övriga förvaltningskostnader	11 580	10 712
Revisionsarvoden	3 500	0
Ekonomisk förvaltning	27 376	29 751
Summa	48 225	44 464

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 500	10 000
Löner, arbetare	6 500	5 850
Sociala avgifter	3 350	4 980
Summa	20 350	20 830

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränta Räntekonto	-836	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	241 537	189 545
Summa	240 701	189 545

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 309 722	35 309 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 309 722	35 309 722
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 115 350	-2 762 250
Årets avskrivning	-353 100	-353 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 468 450	-3 115 350
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 841 272	32 194 372
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
Summa	24 000 000	24 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 005	3
Summa	1 005	3

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 648	8 316
Försäkringspremier	11 333	10 078
Räntor	0	8 003
Tomträtt	27 075	27 075
Bredband	6 960	6 960
Förvaltning	7 790	6 844
Summa	61 806	67 276

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-07-31	3,63 %	93 500	96 500
Stadshypotek	2025-10-03	3,86 %	5 293 375	5 335 050
Summa			5 386 875	5 431 550
Varav kortfristig del			5 386 875	5 431 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 193 375 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 322	16 047
El	16 277	18 220
Försäkringspremier	19 432	19 432
Utgiftsräntor	15 913	20 063
Vatten	11 248	9 202
Löner	0	9 500
Sociala avgifter	0	4 976
Förutbetalda avgifter/hyror	70 327	62 839
Summa	136 519	160 279

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

BROMMA, 2025 - 04 - 26

Ort och datum



Daniel Frostbjörk
Ordförande



Jimmy Svensson
Styrelseledamot



Joakim Moberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 05



ECA Redovisning och förvaltning ab
Eva Fandén Bodén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman **Brf Kaffekoppen 2, 769618-3875**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Kaffekoppen 2 för räkenskapsåret 2024**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsberättelsen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att göra en bedömning av rimligheten i räkenskaperna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsberättelsen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Eva Fandén Bodén



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 15:39

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 05.05.2025 15:37

DOCUMENT ID:

H1sZyHUxxl

ENVELOPE ID:

rJYZ1Sueeg-H1sZyHUxxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Kaffekoppen 2.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Katarina Fandén Bodén	 Signed	05.05.2025 15:39	eID	Swedish BankID
eva@ecaredovisning.se	Authenticated	05.05.2025 15:38	High	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed