

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stadshusparken 2**

769627-4104

Räkenskapsåret

2018

  
no  
SK  
Za

Styrelsen för Brf Stadshusparken 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

- Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30.
- Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2016-02-22
- Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.
- Föreningens hus stod inflyttningsklara 2016.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (kallas även äkta bostadsrättsförening) enligt IL.

##### Fastigheten

Föreningens fastighetsbeteckning är Häftklammern 6 och 7. Byggnadernas totalyta är 4 367 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 3 569. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens boendestyrelse höll sin första självständiga föreningsstämma 2018-05-31. Styrelsens arbete har främst varit att förvalta föreningen och förstå och lära sig hur fastigheten fungerar. Under verksamhetsåret 2018 har styrelsens utträttat ganska mycket av praktiska göromål, men även jobbat på en hel del dokument, både nya och uppdatering av befintliga.

Nedan följer ett axplock av viktiga händelser och aktiviteter under året.

- Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket
- Garantibesiktning har utförts och de flesta punkter har åtgärdats
- Energideklaration har upprättats
- Radonmätning har utförts som långtidsmätning
- Elen har säkrats ned för att sänka kostnaderna
- Snöröjningsavtal har ALM tecknat med PEAB Drift & Underhåll för Ljusdalsgatan och ALM står för kostnaden
- Staket vid innergårdens yttre öppningar har anlagts
- Anvisning för placering och bygge av förråd har uppdaterats
- Ordningsregler har uppdaterats
- Grannsamverkan mot brott har startats genom styrelsen
- Föreningen har sänkt sina räntekostnader genom omförhandling av ett lån
- Arbetet med att hitta ny försäkring åt föreningen inleddes
- Nyttjanderättsavtal för mark och altan är under utformning
- Dataskyddspolicy (GDPR) är under upprättande

### Byggnadens tekniska status

Byggnaderna är nyproducerade under december 2015 till juni 2016 varför något behov av omfattande underhållsåtgärder och reparationer ej föreligger.

Under året har garantibesiktning utförts av besiktningsman.se. Detta utfördes i april 2018 och korrigerande åtgärder enligt besiktningsprotokollet utfördes till stora delar under juni och juli 2018. Vissa arbeten skall göras om, främst fasadåtgärder och dessa kommer totalentreprenören, Andersson Company Byggnads AB, att åtgärda under 2019.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 st och vid årets slut 54 st. Antalet överlåtelse under verksamhetsåret har varit 4 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 28 st p-platser varav 5 st är tillfälliga.

### Styrelse och revisor

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning (före årsstämman) mellan den 1/1 31/5:

- Sandeep Kristiansson, Ordförande
- Daniel Schwartz, Vice Ordförande
- Hanna Hietikko, Kassör
- Mats Engquist, Sekreterare
- Ziaollah Ajnegan, Ledamot
- Carl-Victor Heinold, Ledamot
- Bobbo Rydberg, Ledamot

Styrelsen har under året haft följande sammansättning (efter årsstämman) mellan den 31/5 31/12:

- Sandeep Kristiansson, Ordförande
- Ulrika Oscarsson, Vice Ordförande
- Richard Helgesson, Kassör
- Mats Engquist, Sekreterare
- Ziaollah Ajnegan, Ledamot

Samtliga styrelseledamöter är valda för ett år varför i tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sandeep Kristiansson, Ulrika Oscarsson, Richard Helgesson och Ziaollah Ajnegan. Mats Engquist avgick från styrelsen på egen begäran i december 2018. Ulrika Oscarsson övertog då rollen som sekreterare

#### Revisorer

Revisor har varit Tobias Persson och revisorssuppleant har varit Johan Hedberg. Båda två är medlemmar i föreningen och utsågs på föreningsstämman 2018-05-31 att utföra revisionen av räkenskapsår 2018 för föreningen.

#### Sammanträden

Styrelsen har haft 15 protokollförda möten, varav 3 extra och 12 ordinarie under verksamhetsåret 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Handwritten signatures in blue ink, including what appears to be "SK" and "Zia".

#### **Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### **Arvode**

Arvode om 30 000 kr har utbetalats till styrelsen efter stämman 2018-05-31 (till sittande styrelse för verksamhetsåret 2017- 2018).

Arvode om 25 625 kr har utbetalats till revisorn under verksamhetsåret.

#### **Medlemskap**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 och extrastämma hölls 2018-09-26.

#### **Valberedning**

Valberedning under året har varit:

- Yvonne Gustavsson (sammankallande)
- Patrik Åbrink
- Henrik Berglund

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Rådrum AB som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

#### **Avtal med leverantörer**

- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| - Teknisk förvaltning   | Rådrum AB                       |
| - Lägenhetsförteckning  | Rådrum AB                       |
| - Ekonomisk förvaltning | Rådrum AB                       |
| - Elnät                 | Ellevio AB                      |
| - Elhandel              | Fortum Markets AB               |
| - Fjärrvärme            | AB Fortum Värme                 |
| - Vatten                | Stockholms Vatten och Avfall AB |
| - Sophämtning           | Räcksta 13 AB                   |
| - Parkering             | P-Service AB                    |

#### **Personal**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga hushåll i föreningen.

#### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 89 320 000 kr varav 36 917 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK" and "Zi".

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 189 289	2 214 194	1 204 468
Resultat efter finansiella poster	32 456	174 751	3 557 303
Soliditet (%)	78,8	78,3	77,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	393	393	222
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 826	7 883	7 940
Elkostnad/kvm totalyta	4	4	2
Värmekostnad/kvm totalyta	60	75	34
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	7
Avsättn. till underhållsf./kvm tot.	30	29	28

Inflyttning har skett från andra kvartalet 2016.

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

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

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 297 500	249 000	-543 357	174 751	128 177 894
Reservering yttre fond		130 050	-130 050		0
Disposition av föregående års resultat:			174 751	-174 751	0
Årets resultat				32 456	32 456
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>128 297 500</b>	<b>379 050</b>	<b>-498 656</b>	<b>32 456</b>	<b>128 210 350</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-368 606
reservering till fond för yttre underhåll	-130 050
årets vinst	32 456
	<b>-466 200</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-466 200
	<b>-466 200</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK" and "Zu".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 189 289	2 214 194
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 189 289</b>	<b>2 214 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-671 186	-587 491
Övriga externa kostnader	3	-87 209	-86 368
Arvoden och personalkostnader		-77 703	-39 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 096	-872 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 708 194</b>	<b>-1 585 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>481 095</b>	<b>629 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 639	-454 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-448 639</b>	<b>-454 362</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 456</b>	<b>174 751</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 456</b>	<b>174 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32 456</b>	<b>174 751</b>

  
SK  
Zu

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

160 481 212

161 353 308

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**160 481 212**

**161 353 308**

**Summa anläggningstillgångar**

**160 481 212**

**161 353 308**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

27 100

Övriga fordringar

857

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

27 097

27 576

**Summa kortfristiga fordringar**

**27 954**

**54 676**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 240 414

2 292 943

**Summa kassa och bank**

**2 240 414**

**2 292 943**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 268 368**

**2 347 619**


**SUMMA TILLGÅNGAR**

**162 749 580**

**163 700 927**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 297 500	128 297 500
Fond för yttre underhåll		379 050	249 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 676 550</b>	<b>128 546 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-498 656	-543 356
Årets resultat		32 456	174 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-466 200</b>	<b>-368 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 210 350</b>	<b>128 177 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	33 925 074	34 177 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 925 074</b>	<b>34 177 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		251 436	249 572
Leverantörsskulder		72 411	59 694
Skatteskulder		0	544 402
Övriga skulder		211	6 501
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror	8	290 098	485 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>614 156</b>	<b>1 345 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 749 580</b>	<b>163 700 927</b>

  
20  
SK  
Zu



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 100 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 717 874	1 717 874
Hysesintäkter p-plats	161 432	166 000
Uppvärmning	310 009	328 807
Administrativ avgift	0	400
Nycklar/lås vidarefakturerirng	0	1 196
Öres- och kronutjämning	-86	-83
Påminnelseavgift	60	0
	<b>2 189 289</b>	<b>2 214 194</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	34 728	34 152
Fastighetsskötsel extradeb	0	875
Snöröjning/sandning	50 579	67 243
Gård	164 058	908
Elavgifter	15 784	16 133
Uppvärmning	262 661	328 807
Vatten	64 621	61 828
Fastighetsförsäkring	43 133	43 676
Bostadsrätt	0	5 000
Dörrar och lås	0	196
Värme	0	2 188
Grovsopor	0	1 315
Övriga rep./underhåll	176	0
Sophämtning	35 446	25 170
	<b>671 186</b>	<b>587 491</b>

Uppställningsformen i denna not särskiljer sig från K2 regelverket då detta tydligare beskriver föreningens kostnader.



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode extern revisor	10 625	24 375
Arvode ekonomisk förvaltare	51 964	50 520
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 700	6 769
Bankkostnader	852	644
Inkasso- och KFM-avgifter	0	631
Hemsida	0	426
Administration, kontorsmaterie	5 176	1 705
Förbrukningsmaterial	1 507	440
Förbrukningsinventarier	0	159
Trivselkostnader	725	699
Möteskostnader	9 950	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 710	0
	<b>87 209</b>	<b>86 368</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 097 500	163 097 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 097 500</b>	<b>163 097 500</b>
Ingående avskrivningar	-1 744 192	-872 096
Årets avskrivningar	-872 096	-872 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 616 288</b>	<b>-1 744 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 481 212</b>	<b>161 353 308</b>
Bokfört värde byggnader	84 593 296	85 465 392
Bokfört värde mark	75 887 916	75 887 916
	<b>160 481 212</b>	<b>161 353 308</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	14 097	14 940
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 000	12 636
	<b>27 097</b>	<b>27 576</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,447	rörlig	11 020 010	11 252 006
Swedbank	1,080	2019-05-24	11 578 250	11 587 612
Swedbank	1,520	2021-05-25	11 578 250	11 587 612
			<b>34 176 510</b>	<b>34 427 230</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 251 436 249 572

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 919 330 kr.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	70 091 165	70 091 165
	<b>70 091 165</b>	<b>70 091 165</b>

### Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 919	3 633
Upplupen kostnad el	698	1 398
Upplupen kostnad värme	36 592	44 102
Upplupen kostnad internrevisor	10 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	150 878	178 149
Upplupen kostnad sopsug	0	75 000
Upplupen kostnad gård	0	10 297
Upplupen kostnad arvode	50 000	30 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	18 000	9 126
Övrig upplupen kostnad	21 010	133 500
	<b>290 097</b>	<b>485 205</b>

Stockholm den 20 / 3 2019



Sandeep Kristiansson  
Ordförande



Richard Helgesson  
Kassör



Ulrika Oscarsson  
Vice ordförande



Ziaollah Ajnegan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2019



Tobias Persson  
Revisor