

# Årsredovisning 2020

BRF STADSHUSPARKEN 2

769627-4104



ZA  
WA  
U  
P  
L

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STADSHUSPARKEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



Handwritten signatures in blue ink, including initials and a full signature.

## 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.
- 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.

# 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.

### ANTAL LÄGENHETER, LOKALER, PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 29 lägenheter. Föreningen har inga lokaler

Föreningen har 31 parkeringsplatser, varav 8 tillfälliga. 26 av dessa är tillfälligt förlagda på en angränsande fastighet med avtal med ALM Småa.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-12-30.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningens fastighetsbeteckning är Häftklammern 6 och Häftklammern 7. Byggnadernas totalyta är 4367 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 3569 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

### BYGGNADERNA

Föreningens hus stod inflyttningsklara 2016.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt tills vidare ett kollektivt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget kommer att sägas upp till kommande huvudförfallodag.

## EKONOMISK PLAN

Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2016-02-22

## STADGAR

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-09-09 hos Bolagsverket.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Engquist	Ordförande	
Sara Borgvall	Vice Ordförande	(Till 2021-01-11)
Jenny Carlsson	Sekreterare	(V. Ordf. från 2021-01-12)
Richard Helgesson	Kassör	
Ziaollah Ajnegan	Ledamot	

Styrelsen 2020-01-01 fram till föreningsstämman 2020-06-04 bestod av

Yvonne Gustavsson	Ordförande
Ulrika Oscarsson	Vice Ordförande
Richard Helgesson	Kassör
Ziaollah Ajnegan	Ledamot
Daniel Schwartz	Suppleant/Ledamot

## VALBEREDNING

Reino Koivukari (sammankallande), Sofia Moselius och Solvejg van der Kroon.

## FIRMATECKNING

Föreningens Firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av ledamöterna - två i förening.

## REVISORER

Tobias Persson	Revisor
Johan Hedberg	Revisorsuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. Extra föreningsstämma, för att bekräfta beslutet om att anta uppdaterade stadgar, hölls 2020-08-27. Flera medlemmar deltog i stämmorna på distans, via Skype.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 14 protokollförda sammanträden, varav 2 extra.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

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

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **LÖPANDE FÖRVALTNING**

Styrelsens arbete har främst varit att förvalta föreningen. Efter några inledande år med ganska mycket förstagångsaktiviteter och frågor Styrelsen knappt visste skulle komma har 2020 varit lugnare och vi har i styrelsen kunnat koncentrera oss på den löpande förvaltningen.

### **PARKERING**

Under året har vi fått byta område för våra parkeringsplatser, från den tidigare tillfälliga området i grusgropen på fastigheten Häftklammern 5 till en ny, ännu mer tillfällig yta på fastigheten Häftklammern 2. Orsaken är att bygget mellan Ljusdalsgatan och Bergslagsvägen nu kommit igång. Det har inneburit att föreningen tillfälligt har tillgång till fler parkeringsplatser än vad vi slutligen kommer att få.

Under kommande år förväntas Ljusdalsgatan färdigställas vilket kommer att medföra att vi får tillgång till våra ordinarie parkeringsplatser. Kontakter pågår med ALM SMÅA och med Stockholms stad för att detta skall fungera så bra som möjligt.

### **LADDPUNKTER FÖR ELBIL**

Det finns viss efterfrågan på laddpunkter för elbil bland medlemmarna. Idag finns mycket få tillgängliga parkeringsplatser med laddmöjlighet i området varför frågan har ansetts prioriterad. Det fanns en möjlighet att spara en del pengar på installationen genom att göra den i samband med att Ljusdalsgatan färdigställs men osäkerhet kring ansvar och rättigheter kring själva gatan har gjort att vi valt att inte fullfölja arbetet.

### **UNDERHÅLLSPLAN**

Under året har en underhållsplan för föreningen, för 50 år, tagits fram. Besiktning gjordes i april. Den första versionen av själva planen kom i maj och slutliga versionen levererades efter ett möte med leverantören (Bredablick/Sustend) i oktober. De närmaste åren är det mycket begränsat underhållsarbete men föreningen har nu ett gott underlag för planering, finansiering och genomförande av underhåll av fastigheterna.

### **GEMENSAMT BREDBAND**

Efter ett förslag från Mikael Häggbom till föreningsstämman 2019 har en utredning om ett gemensamt bredbandsavtal genomförts. Vid föreningsstämman 2020 fattades beslut om att teckna ett avtal om bredband, TV och telefoni för samtliga lägenheter via Telia. Ett avtal har tecknats och utrustning har levererats men tjänsten har inte börjat levereras under 2020.

### **ANDRA VIKTIGA HÄNDELSER**

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

- Femårsbesiktning har avropats för att genomföras under våren 2021.
- Radonmätning har slutförts med tillfredsställande resultat.

### **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 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 211	2 204	2 189	2 214
Resultat efter fin. poster	209	69	32	175
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	468	379	379	249
Taxeringsvärde	89 320	89 320	93 235	93 235
Bostadsyta, kvm	3 678	3 678	3 678	3 678
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	467	467	467	467
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 768	8 913	9 292	9 360
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,10	1,31	1,31
Belåningsgrad, %	20,32	20,54	21,30	21,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	107 789	-	-	107 789
Upplåtelseavgifter	20 509	-	-	20 509
Fond, yttre underhåll	379	-	89	468
Balanserat resultat	-466	69	-89	-486
Årets resultat	69	-69	209	209
<b>Eget kapital</b>	<b>128 280</b>	<b>0</b>	<b>209</b>	<b>128 488</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'TP' at the top and 'H' and 'Z' in the middle.



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-486
Årets resultat	209
Totalt	<u>-277</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	89
Balanseras i ny räkning	-367
	<u><u>-277</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 211	2 204
Rörelseintäkter		0	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 211</b>	<b>2 212</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-601	-772
Övriga externa kostnader	7	-73	-68
Personalkostnader	8	-79	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872	-872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 625</b>	<b>-1 775</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>586</b>	<b>437</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-377	-368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377</b>	<b>-368</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>209</b>	<b>69</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>209</b>	<b>69</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	158 737	159 609
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 737</b>	<b>159 609</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>158 737</b>	<b>159 609</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15	18
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43	61
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58</b>	<b>79</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 353	1 797
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 353</b>	<b>1 797</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 411</b>	<b>1 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 148</b>	<b>161 485</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 298	128 298
Fond för yttre underhåll		468	379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 766</b>	<b>128 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-486	-466
Årets resultat		209	69
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-277</b>	<b>-397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 488</b>	<b>128 280</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	32 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>32 249</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	32 248	533
Leverantörsskulder		62	86
Övriga kortfristiga skulder		3	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346	333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 659</b>	<b>956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 148</b>	<b>161 485</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stadshusparken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	173	166
Årsavgifter, bostäder	1 718	1 718
Övriga intäkter	321	328
<b>Summa</b>	<b>2 211</b>	<b>2 212</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	4	0
Fastighetsskötsel	36	36
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	35	0
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>38</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	0	180
Reparationer	2	39
Tak	0	9
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>229</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	10	9
Sophämtning	138	125
Uppvärmning	256	263
Vatten	69	66
<b>Summa</b>	<b>473</b>	<b>463</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	44	43
Självrisker	6	0
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>43</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	55	54
Revisionsarvoden	5	0
Övriga förvaltningskostnader	13	13
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>68</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	19	13
Styrelsearvoden	60	50
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>63</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	377	367
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>377</b>	<b>368</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	163 098	163 098
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>163 098</b>	<b>163 098</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 488	-2 616
Årets avskrivning	-872	-872
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 360</b>	<b>-3 488</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>158 737</b>	<b>159 609</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	75 888	75 888

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 403	52 403
Taxeringsvärde mark	36 917	36 917
<b>Summa</b>	<b>89 320</b>	<b>89 320</b>

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	9	9
Försäkringspremier	15	14
Förvaltning	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>61</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and 'A'.*

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-28	0,76 %	9 464	9 754
Swedbank	2021-02-28	0,76 %	11 228	11 460
Swedbank	2021-05-25	1,52 %	11 556	11 568
<b>Summa</b>			<b>32 248</b>	<b>32 782</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			32 248	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	5	0
EI	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	185	183
Löner	60	50
Sociala avgifter	19	15
Uppvärmning	33	34
Utgiftsräntor	10	12
Vatten	11	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	26
<b>Summa</b>	<b>346</b>	<b>333</b>

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	70 091	70 091
<b>Summa</b>	<b>70 091</b>	<b>70 091</b>



NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgift för gemensamt bredband (269 kr/lgh/månad) kommer att debiteras från 2020-01-04.

## Underskrifter


Vellingby, 2021 - 04 - 27

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Jenny Carlsson  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_  
Richard Helgesson  
Kassör

  
\_\_\_\_\_  
Mats Engquist  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Ziaollah Ajnegan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 30

  
\_\_\_\_\_  
Tobias Persson  
Revisor