

# Årsredovisning 2021

BRF STADSHUSPARKEN 2

769627-4104



 **nabo**

*Handwritten notes in blue ink:*  
d f 7A  
no P  
2021



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STADSHUSPARKEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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



no  
u  
Z  
P  
S  
S

# 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 kommer 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.

## 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.

### ANTAL LÄGENHETER, LOKALER, PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 29 lägenheter. Föreningen har inga lokaler

Föreningen har från 2021-08-01 23 parkeringsplatser, alla placerade längs Ljusdalsgatan.

### 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.

Föreningen har sedan huvudförfallodagen 2021-05-01 **INTE** något kollektivt Bostadsrättstillägg då detta skapade svårhanterade gränsdragningsfrågor och minskad flexibilitet för medlemmarna. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below.

## 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
Ulrika Oscarsson	Vice Ordförande
Jenny Carlsson	Sekreterare
Solvejg van der Kroon	Kassör
Ziaollah Ajnegan	Ledamot
Mikael Lund	Suppleant

Styrelsen 2021-01-01 fram till föreningsstämman 2021-06-02 bestod av

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	

## VALBEREDNING

Reino Koivukari (sammankallande) och Daniel Dackmar.

## 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 2021-06-02. Flera medlemmar deltog i stämman på distans, via Skype.  
Fysisk plats var i trädgården - Funäsgatan 3.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 14 protokollförda sammanträden, varav 2 extra, varav 1 per capsulam.

Handwritten signatures in blue ink, including "no", "d f", "Dackmar", and "JA".

## 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	Räcksta 13 AB
Parkering	P-Service AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### LÖPANDE FÖRVALTNING

Styrelsens arbete har även under 2021 främst varit att förvalta föreningen. Denna lugnare period inleddes redan 2020 och det har, med undantag för "femårsbesiktningen" gällt även under 2021.

### PARKERING

Under året har vi äntligen fått tillgång till föreningens ordinarie parkeringsplatser utmed Ljusdalsgatan. I och med att de två nya föreningarna (Brf Parkstaden och Brf Vällingbyhöjden) färdigställdes kunde även själva gatan färdigställas.

Föreningen har nu 23 ordinarie parkeringsplatser. Tyvärr har det inneburit att de tillfälliga parkeringsplatserna har avvecklats.

Den gemensamhetsanläggning som skall bildas för gata och parkeringsplatser är ännu inte klar. De parkeringsplatser som skall disponeras av vår förening kommer att omfattas av ett avtal mellan bostadsrättsföreningarna utmed gatan. Inte heller detta avtal har färdigställts. Det är ALM Småa som ansvarar för detta arbete då det är de som äger gatan - via dotterbolag.

### FEMÅRSBESIKTNING OCH ÅTGÄRDER

Då entreprenörens femåriga garantiåtagande tog slut under året genomfördes en "femårsbesiktning" av hela fastigheten och alla radhus. Besiktningen utfördes i början av mars, av Byggingenjörbyrån Norden AB, och resulterade i en mängd åtgärder för entreprenören Andersson Company AB.

Merparten av åtgärderna genomfördes under vår och försommar av Anderssons underleverantör Derome (Plusshus) men några återstår. Bland annat återstår åtgärden för socklarna på husens gatusida där entreprenören inte kommit överens med sin underentreprenör om vilken åtgärd som skulle utföras. I slutet av året fick vi ett åtgärdsförslag som vi har bekräftat. Åtgärden kommer att genomföras under vår och försommar 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' and 'JP'.



### **OMLÄGGNING AV LÅN OCH EXTRA AMORTERING**

Under året har föreningens lån omförhandlats och nytecknats i Handelsbanken. Tidigare låg lånen i Swedbank. Detta medförde väsentligt lägre räntekostnader för föreningen vilket skapade förutsättning för en sänkning av månadsavgiften med 396 kr.

I samband med omsättningen av lånen gjordes en extra amortering på 2 miljoner kronor.

### **GEMENSAMT INTERNET**

Under årets första dagar kunde föreningens gemensamma internetabonnemang tas i bruk. Abonnemanget ligger hos Telia som också är leverantör av fiberanslutning till föreningen. Hastigheten på Bredbandet är 500 Mbit/s och i abonnemanget ingår även telefoni och TV.

Router, TV-box och fjärrkontroll delades ut vid årsskiftet och tillhör föreningen.

Efter några dagars inledande strul där det tidvis kunde vara svårt att få support från Telia fungerar detta som förväntat.

### **ANDRA VIKTIGA HÄNDELSER**

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

- Nytt avtal om ekonomisk förvaltning tecknat med Nabo
- Nytt avtal om fastighetsskötsel tecknat med Nabo

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '100' and a large 'Z' or 'S' mark.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 216	2 211	2 204	2 189
Resultat efter fin. poster	155	209	69	32
Soliditet, %	81	80	79	79
Yttre fond	558	468	379	379
Taxeringsvärde	102 341	89 320	89 320	93 235
Bostadsyta, kvm	3 678	3 678	3 678	3 678
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	429	467	467	467
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 224	8 768	8 913	9 292
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	1,16	1,10	1,31
Belåningsgrad, %	19,16	20,32	20,54	21,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	107 789	-	-	107 789
Upplåtelseavgifter	20 509	-	-	20 509
Fond, yttre underhåll	468	-	89	558
Balanserat resultat	-486	209	-89	-367
Årets resultat	209	-209	155	155
<b>Eget kapital</b>	<b>128 488</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>128 643</b>

no  
u  
g  
r  
a



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-367
Årets resultat	155
Totalt	<u>-212</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	89
Balanseras i ny räkning	-301
	<u><u>-212</u></u>

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

no ZA  
ut f  
2021

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 216	2 211
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 216</b>	<b>2 211</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-800	-601
Övriga externa kostnader	7	-87	-73
Personalkostnader	8	-65	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872	-872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 824</b>	<b>-1 625</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>392</b>	<b>586</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-237	-377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237</b>	<b>-377</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>155</b>	<b>209</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>155</b>	<b>209</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'JA' and 'no'.*



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	157 865	158 737
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 865</b>	<b>158 737</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>157 865</b>	<b>158 737</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	15
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61	43
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67</b>	<b>58</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 423	2 353
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 423</b>	<b>2 353</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 490</b>	<b>2 411</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 355</b>	<b>161 148</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JA  
no  
a  
Sodde

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 298	128 298
Fond för yttre underhåll		558	468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 855</b>	<b>128 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-367	-486
Årets resultat		155	209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-212</b>	<b>-277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 643</b>	<b>128 488</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 020	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 020</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 229	32 248
Leverantörsskulder		98	62
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	361	346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 691</b>	<b>32 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 355</b>	<b>161 148</b>

Handwritten notes in blue ink, including a large 'A' and the word 'Sade'.



# 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.

### 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	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	225	173
Årsavgifter, bostäder	1 579	1 718
Övriga intäkter	413	321
<b>Summa</b>	<b>2 216</b>	<b>2 211</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	109	4
Fastighetsskötsel	41	36
Övrigt	5	35
<b>Summa</b>	<b>155</b>	<b>75</b>

	2021	2020
<b>NOT 4, REPARATIONER</b>		
Kabel-tv/bredband	93	0
Reparationer	8	2
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>2</b>
<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	11	10
Sophämtning	126	138
Uppvärmning	286	256
Vatten	81	69
<b>Summa</b>	<b>503</b>	<b>473</b>
<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	40	44
Självrisker	0	6
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>51</b>
<b>NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juridiska kostnader	13	0
Kameral förvaltning	57	55
Revisionsarvoden	5	5
Övriga förvaltningskostnader	13	13
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>73</b>
<b>NOT 8, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	15	19
Styrelsearvoden	50	60
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>79</b>
<b>NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237	377
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>377</b>

JA  
no  
u  
S  
S



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<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>	-4 360	-3 488
Årets avskrivning	-872	-872
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 233</b>	<b>-4 360</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>157 865</b>	<b>158 737</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 888</i>	<i>75 888</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 173	52 403
Taxeringsvärde mark	46 168	36 917
<b>Summa</b>	<b>102 341</b>	<b>89 320</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsskötsel	9	9
Försäkringspremier	13	15
Förvaltning	10	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>43</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2021-01-28	0,76 %		9 464
Swedbank	2021-02-28	0,76 %		11 228
Swedbank	2021-05-25	1,52 %		11 556
Stadshypotek	2024-06-01	0,51 %	9 510	
Stadshypotek	2026-06-01	0,73 %	9 510	
Stadshypotek	2022-02-25	0,56 %	11 229	
<b>Summa</b>			<b>30 249</b>	<b>32 248</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			11 229	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	5	5
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	176	185
Löner	60	60
Sociala avgifter	19	19
Uppvärmning	43	33
Utgiftsräntor	15	10
Vatten	14	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	21
<b>Summa</b>	<b>361</b>	<b>346</b>


NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	70 091	70 091
<b>Summa</b>	<b>70 091</b>	<b>70 091</b>

no  
u  
S  
S



## Underskrifter

Vällingby, 2022 - 05 - 12  
Ort och datum



Mats Engquist  
Ordförande



Jenny Carlsson  
Sekreterare



Ulrika Oscarsson  
Vice Ordförande



Solvejg van der Kroon  
Kassör



Ziaollah Ajnegan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 15



Tobias Persson  
Revisor