

Årsredovisning 2021

BRF STADSHUSPARKEN 2

769627-4104



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).



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.

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	<i>(Till 2021-01-11)</i>
Jenny Carlsson	Sekreterare	<i>(V. Ordf. från 2021-01-12)</i>
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.

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 RÅKENSKAPSÅRET

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.

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 överlåtelser.

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
Eget kapital	128 488	0	155	128 643

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.

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

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
Summa	2 216	2 211

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

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Kabel-tv/bredband	93	0
Reparationer	8	2
Summa	101	2

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	11	10
Sophämtning	126	138
Uppvärmning	286	256
Vatten	81	69
Summa	503	473

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	40	44
Självrisker	0	6
Summa	40	51

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	13	0
Kameral förvaltning	57	55
Revisionsarvoden	5	5
Övriga förvaltningskostnader	13	13
Summa	87	73

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	15	19
Styrelsearvoden	50	60
Summa	65	79

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237	377
Summa	237	377

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	163 098	163 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 098	163 098
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 360	-3 488
Årets avskrivning	-872	-872
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 233	-4 360
Utgående restvärde enligt plan	157 865	158 737
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 888</i>	<i>75 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 173	52 403
Taxeringsvärde mark	46 168	36 917
Summa	102 341	89 320
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetskötsel	9	9
Försäkringspremier	13	15
Förvaltning	10	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5
Summa	61	43

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	
Summa			30 249	32 248
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 229</i>	

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
Summa	361	346

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	70 091	70 091
Summa	70 091	70 091

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
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 _____ - ____ - ____

Tobias Persson
Revisor