

Årsredovisning
för
Brf Pälskappan 2
769621-0876

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Pälskappan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pälskappan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-02-12 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-02-12.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgick till 116 300 kr per år till och med 2024-12-31. Nytt tomträttsavtal gäller från 2025-01-01. Nya avgälden sträcker sig över de kommande 10 åren till och med 2034-12-31 med en avgäld på 173 800 kr med nedsättning på 86 300 kr fördelat på de första fyra åren.

Lägenheter

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt (1 942 kvm) och 5 med hyresrätt (234 kvm). Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pannrum, cykelrum och miljörum.

Lägenhetsfördelning

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
8 st	15 st	13 st	1 st	1 st

Parkeringsplatser

Inom föreningen finns 12 parkeringsplatser varav 5 med laddstolpe för elbil. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 30 år fram till 2047.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar görs årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt föreningens underhållsplan. Detta är en bokföringspost och sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen.

Genomförda åtgärder

	År
Stambyte	2000
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Fönsterbyte	2020
Takmålning	2022
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2022
Uppförande av nya parkeringsplatser samt markrenovering	2023
Dränering	2023
Sopkärl för matavfall	2023
Hissbyte	2024
Stampolning	2024

Kommande åtgärder

Inga planerade renoveringar eller underhållsarbeten under 2025.

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Internet & TV	Tele2
Hiss service	KONE

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installationen av en ny hiss blev klar och godkänd av Boverket i mars. Föreningen fick ett bidrag från Länsstyrelsen för installationen på 200 000 kr.

Styrelsen aviserade en avgiftshöjning på 20% från och med maj. Höjningen för hyresgästerna uppgick till 5,8% från och med 1 april.

Föreningen har haft en vattenskada som anmäldes till Brandkontoret.

Företaget Klottrets Fiende har behandlat fasaden mot rödalg.

Ragn-Sells har utfört en stamspolning.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 51 st och vid årets slut är 50 st. Under året har 7 st överlåtelse skett och 10 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Reband Raza (ordf)
Ciarán O'Neill
Anna-Klara Näsholm
Bengt Olof Renström
Tomas Olofsson
Kit Yan Hoang (avgått på grund av flytt)

Valberedningen

Tom Johansson

Revisor

Antony Deng,
Aron Cicek, revisorssuppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 113	1 796	1 678	1 681
Resultat efter finansiella poster	-1 797	-1 785	-1 259	138
Soliditet (%)	61,1	65,2	66,9	68,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	722	0	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 018	6 352	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 864	7 117	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	59	48	0	0
Räntekänslighet (%)	9,4	9,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	240	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,8	66,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Styrelsen har dock god kontroll över föreningens underhållsbehov och granskar regelbundet kalkylerna för att säkerställa att sparandet för framtida underhåll följer underhållsplanen. Under 2025 har räntekostnaderna minskat, vilket skapar utrymme för ett ökat sparande. Styrelsen bedömer inte att årets förlust påverkar föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 366 100	4 733 620	2 505 509	-8 707 527	-1 785 366	27 112 336
Disposition av föregående års resultat:			-1 057 046	-728 320	1 785 366	0
Årets resultat					-1 796 789	-1 796 789
Belopp vid årets utgång	30 366 100	4 733 620	1 448 463	-9 435 847	-1 796 789	25 315 547

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 435 847
årets förlust	-1 796 789
	-11 232 636

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	380 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 550 000
i ny räkning överföres	-10 062 636
	-11 232 636

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 113 258	1 796 036
Övriga rörelseintäkter	2	513 314	318 380
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 626 572	2 114 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 119 080	-2 904 305
Övriga förvaltningskostnader	4	-178 235	-142 667
Personalkostnader	5	-104 998	-70 160
Avskrivningar		-479 851	-479 851
Summa rörelsekostnader		-3 882 164	-3 596 983
Rörelseresultat		-1 255 592	-1 482 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-541 616	-302 958
Summa finansiella poster		-541 198	-302 799
Resultat efter finansiella poster		-1 796 790	-1 785 366
Resultat före skatt		-1 796 790	-1 785 366
Årets resultat		-1 796 789	-1 785 366

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 096 066	40 551 298
Inventarier, verktyg och installationer	8	271 374	295 993
Summa materiella anläggningstillgångar		40 367 440	40 847 291
Summa anläggningstillgångar		40 367 440	40 847 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		382 718	337 823
Övriga fordringar		51 749	52 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 260	111 775
Summa kortfristiga fordringar		475 727	501 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		584 155	253 580
Summa kassa och bank		584 155	253 580
Summa omsättningstillgångar		1 059 882	755 219
SUMMA TILLGÅNGAR		41 427 322	41 602 510

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 099 720	35 099 720
Fond för yttre underhåll		1 448 463	2 505 509
Summa bundet eget kapital		36 548 183	37 605 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 435 847	-8 707 527
Årets resultat		-1 796 789	-1 785 366
Summa fritt eget kapital		-11 232 636	-10 492 893
Summa eget kapital		25 315 547	27 112 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 271 904	13 821 904
Leverantörsskulder		229 520	135 452
Skatteskulder		5 909	7 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 442	525 087
Summa kortfristiga skulder		16 111 775	14 490 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 427 322	41 602 510

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 255 591	-1 482 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		479 851	479 851
Erhållen ränta		418	159
Betald ränta		-541 616	-302 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 316 938	-1 305 515
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 895	-51 483
Förändring av kortfristiga fordringar		29 364	-88 008
Förändring av leverantörsskulder		94 068	-326 691
Förändring av kortfristiga skulder		118 976	55 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 119 425	-1 715 981
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 459 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 459 954
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 550 000	500 000
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 450 000	400 000
Årets kassaflöde		330 575	-2 775 935
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		253 580	3 029 515
Likvida medel vid årets slut		584 155	253 580

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 100 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,0 - 10,0
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 622 262	1 402 855
Hysesintäkter bostäder	374 367	351 095
Hysesintäkter parkeringsplatser	84 600	34 500
Övriga intäkter	213 474	2 334
Brandkontoret	309 894	290 980
Ersättning Elstöd	0	10 000
Försäkringsersättning	0	20 400
Bredband	13 500	2 250
El- laddning elbil	5 057	0
Ersättning bidrag förpackningar FNI	3 420	0
	2 626 574	2 114 414

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV samt bredband som här särredovisas i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	86 507	81 779
Städning enligt avtal	60 944	40 233
Hiss	14 351	31 427
Reparation av hyresbostad	6 634	56 779
Reparation och underhåll	14 396	18 159
El	82 585	60 930
Fjärrvärme	392 900	373 645
Vatten	53 461	87 021
Renhållning/återvinning/container	74 014	70 281
Fastighetsförsäkring	61 561	55 670
Tomträttsavgäld	116 300	116 300

Bredband och kabel-TV	134 530	139 939
Kommunal fastighetsavgift	61 940	60 382
Övriga driftskostnader	184 309	179 017
Dörrar och lås	21 593	85 884
Målning av plåttak	3 125	0
Markarbeten inkl. projektledning	0	1 394 633
Infometric	2 500	5 625
Brandskyddsutrustning och SBA kontroll	0	46 600
Reparation/underhåll - byte hiss	1 646 384	0
Skadedjurssanering	60 671	0
Stampolning	40 375	0
	3 119 080	2 904 304

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	41 213	30 013
Ekonomisk förvaltning	58 475	56 791
Konsultarvoden	5 873	0
Bankkostnader	6 231	5 947
Datakommunikation	17 454	17 356
Övriga kostnader	48 989	32 560
	178 235	142 667

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	79 895	55 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 103	15 160
	104 998	70 160

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	540 991	302 549
Dröjsmålsränta för leverantörsskulder	625	409
	541 616	302 958

Not 7 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 978 541	44 599 200
Inköp	0	1 379 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 978 541	45 978 541
Ingående avskrivningar	-5 427 243	-4 972 011
Årets avskrivningar	-455 232	-455 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 882 475	-5 427 243

Utgående redovisat värde	40 096 066	40 551 298
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	52 800 000	52 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	538 447	457 834
Inköp	0	80 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 447	538 447
Ingående avskrivningar	-242 454	-217 835
Årets avskrivningar	-24 619	-24 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 073	-242 454
Utgående redovisat värde	271 374	295 993

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 100 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek, ränta 3,118 % villkorsändring 2025-11-20	3 000 000	3 100 000
Nordea Hypotek, ränta 3,034 % villkorsändring 2025-12-18	5 033 452	5 033 452
Nordea Hypotek, ränta 3,150 % villkorsändring 2025-11-17	5 688 452	5 688 452
Nordea Hypotek, ränta 3,342 % villkorsändring 2025-02-06	1 550 000	0
	15 271 904	13 821 904

Not 10 Ställda säkerheter K2

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ciarán O'Neil
Ledamot

Reband Raza
Ordförande

Bengt Olov Renström
Ledamot

Ann-Klara Näsholm
Ledamot

Tomas Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Antony Deng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 mars 2025



769621-0876 Brf Pälskappan 2 för
20240101-20241231.pdf
(151634 byte)
SHA-512: 151beea1f955eeb5e91c7cc94c39256e551e4
dece408d1567614387ffc129d64228472a6031205a1a17
a92c71c1d4ec68424da6c61a686534132d2f3b0021bb7

Underskrifter

2025-03-03 21:41:17 (CET)



Ciarán Séan O'Neill

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 01:24:16 (CET)



Reband Raza

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 20:35:16 (CET)



Bengt Olov Renström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 21:59:31 (CET)



Anna-Klara Näsholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 23:27:15 (CET)



Tomas Johan Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 14:20:28 (CET)



Antony Deng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

85302d153e662fc1fbd5812b695297c86a6351722f701a9808c3d7398a848dd89520f1bf487f94c4c498f403d528c35447534dc3a38b3bd9054a419ed3bf879



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.