

Brf Ordenstrappan 2

Org.nr: 716408-9455

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Ordenstrappan 2, organisationsnummer 716408-9455, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms Kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28.

Ekonomisk plan registrerades år 1994-08-17.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-24

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-01-16.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att välja Sofia Gunnarsson, Allians till revisor.

Styrelse

Ordförande	Torbjörn Svensk
Ledamot	Mikaela Jeansson
Ledamot	Ulf Grunnesjö
Suppleant	William Fraser Goldie

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är omval av samtliga Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit minst två styrelseledamöter i förening
Vicevärd har varit Torbjörn Svensk

Revisor

Auktoriserad revisor Sofia Gunnarsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tom Weibull
sammankallande, och Tor Jacobson

Information om fastigheten

Stadshus

Fastighetsbeteckning: Aspen 8

Föreningens adresser:

Eriksbergsgatan 20 / Ordenstrappan 2

Nybyggnadsår: 1924

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	31
2 rok	1	66
2 rok	2	138
3 rok	6	561
4 rok	10	1 193
5 rok	1	148
Summa	21	2 137

Totalt antal bostadslägenheter:

21

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	2	150

Totalt antal lokaler:

2

Totalyta (m²):

2 287

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel egen regi

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-08

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
----	--------

2024	Ny serviceledning från gatan. Nya lysrörsarmatur på vind och i källare. Säkerhetsvajer på taket. Taket har försetts med värmekabel. Renovering av tvättstugatan. Radonmätning.
2023	Ny underhållsplan framställts. Nya brandvarnare i trapphusenn. OVK har genomförts.
2021	Renovering av portar mot gatsidan. Slipning och polering av golv i entréer.
2019	Renovering av innergården
2017	Renovering av tak
2016	Renovering av fönster
2014	Ny tvättmaskin till tvättstuga
2014	Renovering av hissar
2014	Målning av golv i källare
2012	Takstegar för säkrare snöröjning
2012	Ny tvättmaskin i tvättstugan samt golvmålning
2012	De två portarna kompletterade med öppnare/stängare
2012	Renovering av trapphus ink. måleri, samt bygg- och elarbeten
2011	Utbyte av fjärrvärmeundercentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny el-serviceledning från gatan. Nya lysrörsarmatur på vind och i källare. Säkerhetsvajer på taket. Taket har även fått värmekabel monterad. Samtliga lås till vind, källare, källare, portar mm är utbytta.

Renovering av tvättstuga. Radonmätning.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelse skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

21 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 595	1 493	1 460	1 456
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 471	- 300	27	- 44
Soliditet, %	54	53	55	55
Räntekänslighet, %	9	11	11	11
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 505	3 800		
Energikostnad/kvm totalyta	211	206		
Sparande/kvm totalyta	142	64		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	55		
Bostadrätter, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	440	383		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 751	4 066		

För nyckeltalsdefinitioner se not.1 Redovisningsprinciper

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 673 056 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Underskottet förklaras huvudsakligen med underhållskostnader som överstiger det negativa resultatet. Kommande kassaflödet bedöms vara positivt, likviditeten god, föreningen amorterade under året 650.000 SEK och inga kostsamma underhållsinsatser planerade de närmaste åren. Detta sammantaget gör att föreningens ekonomi är fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 451 660	899 424	1 627 680	78 840	- 6 104 615	- 300 022	10 652 967
Reservering fond för yttre underhåll			362 000		-362 000		0
Avsättning balkongfond				19 800			19 800
Balanseras i ny räkning					-300 022	300 022	0
Årets resultat						-470 910	-470 910
Belopp vid årets utgång	14 451 660	899 424	1 989 680	98 640	- 6 766 637	- 470 910	10 201 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 766 637
Årets resultat	- 470 910
Totalt	- 7 237 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Balanseras i ny räkning	- 7 599 547
Totalt	- 7 237 547

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 594 770	1 493 050
Övriga rörelseintäkter	3	2 070	2 752
Summa rörelseintäkter		1 596 840	1 495 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 310 228	-975 283
Administration och förvaltning	5	-102 346	-102 690
Personalkostnader	6	-52 499	-121 496
Avskrivningar		-431 164	-432 804
Övriga externa kostnader	7	-12 472	-11 304
Summa rörelsekostnader		-1 908 709	-1 643 577
RÖRELSERESULTAT		-311 869	-147 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 405	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 446	-152 508
Summa finansiella poster		-159 041	-152 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 910	-300 022
RESULTAT FÖRE SKATT		-470 910	-300 022
ÅRETS RESULTAT		-470 910	-300 022

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 841 901	18 164 190
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	3 352
Summa materiella anläggningstillgångar		17 841 901	18 167 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 841 901	18 167 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	29 574	22 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 545	69 289
Summa kortfristiga fordringar		50 119	91 382
Kassa och bank			
Kassa och bank		827 586	1 708 731
Summa kassa och bank		827 586	1 708 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		877 705	1 800 113
SUMMA TILLGÅNGAR		18 719 606	19 967 655

Differensen i kassa/bank beror på skuld klientmedel från tidigare förvaltare.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 351 084	15 351 084
Fond för yttre underhåll		1 989 680	1 627 680
Balkongfond		98 640	78 840
Summa bundet eget kapital		17 439 404	17 057 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 766 637	-6 104 615
Årets resultat		-470 910	-300 022
Summa fritt eget kapital		-7 237 547	-6 404 637
SUMMA EGET KAPITAL		10 201 857	10 652 967
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 084 000	3 084 000
Summa långfristiga skulder		3 084 000	3 084 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 084 000	3 084 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 932 604	5 605 660
Leverantörsskulder		68 458	124 846
Skatteskulder		17 230	36 448
Övriga skulder		134 898	233 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 559	229 768
Summa kortfristiga skulder		5 433 749	6 230 688
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 433 749	6 230 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 719 606	19 967 655

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-311 869	-147 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		431 164	432 804
Summa		119 295	285 029
Erhållen ränta		49 405	261
Erlagd ränta		-208 446	-152 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-39 746	132 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		41 263	-83 573
Förändring av rörelseskulder		-72 607	281 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-71 090	330 522
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar		-105 523	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-105 523	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Fond för balkonger		19 800	
Amortering		-673 056	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-653 256	0
Årets kassaflöde		-829 869	330 522
Likvida medel vid årets början		1 657 456	1 326 934
Likvida medel vid årets slut		827 586	1 657 456

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Kassaflöde

Klientmedel från tidigare förvaltare har klassats om från övriga fordringar till likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter / kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder / bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat + avskrivningar + kostnadsförda underhåll + utrangering + kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad / totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Fastighetsförbättringar	50
Balkong/Terass	20
Markanläggningar	15
Inventarier	10
Hiss	30
Värmeanläggning	15
Fastighetsförbättringar	20
Tak	60

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	921 072	818 151
Hysesintäkter lokaler	673 685	674 910
Öresutjämning	12	-11
Totalt nettoomsättning	1 594 770	1 493 050

I årsavgiften ingår värme, vatten samt grundutbud kabel-tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	2 070	2 752
Totalt övriga rörelseintäkter	2 070	2 752

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	36 781	39 354
Uppvärmning	358 564	351 389
Vatten och avlopp	87 032	81 158
Sophämtning	88 099	73 921
Hiss	42 100	54 421
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	21 123
Fastighetsstäd	61 050	61 755
Trädgårdsskötsel	19 975	10 510
Snöröjning/sandning	37 501	40 501
Bredband/kabel-TV	8 882	6 648
Fastighetsförsäkring	88 811	80 523
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 490	94 629
Övriga driftkostnader	2 105	2 024
Reparationer	38 287	43 196
Underhåll	345 552	14 132
Totalt operativ drift och underhåll	1 310 228	975 283

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	42 952	39 730
Revisionsarvode	27 454	17 500
Konsultarvode	0	45 460
Övriga kostnader	31 940	0
Totalt administration och förvaltning	102 346	102 690

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	44 561	95 011
Sociala kostnader	7 938	26 485
Totalt personalkostnader	52 499	121 496

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	26 020 113	26 020 113
Inköp	105 523	0
Försäljningar/utrangeringar	- 44 000	- 0
Utgående anskaffningsvärden	26 081 636	26 020 113
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 855 923	- 7 428 111
Försäljningar/utrangeringar	44 000	0
Årets avskrivningar	- 427 812	- 427 812
Utgående avskrivningar	- 8 239 735	- 7 855 923
Utgående redovisat värde	17 841 901	18 164 190
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 035 000	33 035 000
Taxeringsvärde mark	91 091 000	91 091 000
	124 126 000	124 126 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	60 456	60 456
Försäljningar/utrangeringar	- 60 456	0
Utgående anskaffningsvärden	0	60 456
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 57 104	- 52 112
Försäljningar/utrangeringar	60 456	0
Årets avskrivningar	- 3 352	- 4 992
Utgående avskrivningar	0	- 57 104
Utgående redovisat värde	0	3 352

Not 10. Övriga fordringar inkl transaktionskonto	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 574	22 093
Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	0
Summa	29 574	22 093

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 850 000	9 850 000
Summa:	9 850 000	9 850 000

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,2 %	3 084 000	3 084 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,1 %	2 282 604	2 305 660
Stadshypotek	2025-01-30	3,75 %	2 650 000	3 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 016 604	8 689 660
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 932 604	-5 605 660
			3 084 000	3 084 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld oavsett om fortsatt belåning sker.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Torbjörn Svensk
Ordförande

Mikaela Jeansson
Ledamot

Ulf Grunnesjö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:30

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 05.05.2025 11:10

DOCUMENT ID:

S1eQ5e-8xee

ENVELOPE ID:

Sym9x-8eex-S1eQ5e-8xee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Ordenstrappan 2.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TORBJÖRN SVENSK kaptensvensk@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:29 05.05.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/17) IP: 94.191.139.123
ULF GRUNNESJÖ ulf.grunnesjo@seb.se	Signed Authenticated	08.05.2025 13:28 08.05.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/18) IP: 2001:0DB8:3195:680c:2544:989d:1103:7e1b
Elsa Anna Mikaela Jeansson mikaela.jeansson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:00 08.05.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/10) IP: 80.217.164.8
Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:30 09.05.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) IP: 90.129.216.125

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed