

# Årsredovisning

för

## BRF Arméfördelningen 2

702000-0787

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF Arméfördelningen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Arméfördelningen 2, med adresserna Rindögatan 5-13, som byggdes under åren 1942-1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### *Föreningsstämma*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023. På stämman representerades 22 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året:

Ordförande:	Fredrik Nordqvist	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Vice ordf:	Gustaf Kjellberg	(vald t.o.m. årsstämman 2024)
Sekreterare:	Alexandra Öfwerman	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Kassör:	Susanne Johansson	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Ledamot:	Jan Blomberg	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Suppleant:	Annika Schmitterlöv	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Suppleant:	Susanne Rosenberg	(vald t.o.m. årsstämman 2025)
Suppleant:	Eric Setterqvist	(vald t.o.m. årsstämman 2024)

Styrelsens ledamöter har, två i förening, rätt att teckna föreningens firma.

Samtliga fakturor och utlägg attesteras av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Revisor*

Revisor har under året varit BoRevision AB.

#### *Valberedning*

Valberedning har varit Catharina Hökfelt (sammankallande) och Michaela Wilhelmsson.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen hade den 31 december 2023, 149 medlemmar (149 förra året) och 104 bostadsrättslägenheter samt 2 hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Båda hyreslokalerna har varit uthyrda under året.

De 104 bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt nedan:

40 st. 1 r o k/kokvrå

51 st. 2 r o k

6 st. 3 r o k

6 st. 4 r o k

1 st. 5 r o k

Totalt har 16 överlåtelser skett under verksamhetsåret (9 under föregående år).

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 233 kvm varav 5 174 kvm utgör lägenhetsyta och 59 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens taxeringsvärde från 2022 är 267 509 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 76 674 000 kr och markvärdet 190 835 000 kr.

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen genomför löpande underhåll och renovering av fastigheten, större arbeten enligt nedan:

Utfört underhåll	År
Stambyte kök och badrum	2000
Nya elstigare	2000
Utbyggnad och renovering av tvättstuga	2002
Ny fjärrvärmecentral	2007
Totalrenovering av hissar	2009
Renovering trapphus	2011
Renovering och tilläggsisolering fasad	2015
Renovering av fönster och byte till energiglas i ytterbåge	2016
Renovering/ utbyte av tre frånluftsfläktar samt OVK	2018-2019
Installation av LED-belysning i trapphusen	2018
Totalrenovering av plåttak samt vindsluckor och tillhörande stegar	2021
Stampolning	2021
Installation av nya ytterportar för samtliga uppgångar	2022
Installation av LED belysning i källare och förrådsutrymmen	2022
Renovering/målning av slussområdet i portarna	2023
Utbyte av larmtelefoner i samtliga hissar	2023

### Kommande underhåll efter räkenskapsårets slut

Under 2024 kommer OVK utföras i fastigheten.

Föreningen har också för avsikt att utföra renovering/målning av fönster och balkongdörrar på översta våningsplanet.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet till kostnaden 159 tkr. Fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltning AB till kostnaden 64 tkr. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Maries Puts & Städ AB & Björkmans Entrémattor till kostnaden 183 tkr.

Styrelsens arvode för 2023 uppgår till 100 000 kr exkl sociala avgifter. För övrigt se resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

## Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
AB Rådstornet	Ekonomisk förvaltning
Aphos Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Maries Puts & Städ AB	Städning och renhållning
Hr Björkmans Entrémattor AB	Städning och renhållning
Ellevio/Fortum Markets AB	Elavtal, el och nät
Sthlm Exergi	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Telenor	TV
Hissen AB	Hisservice
Hissbesiktn.i Sv.AB	Hissbesiktningar
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Brandskyddsinspektion
Aphos Förvaltning AB	Snöröjning

## Uppllysning vid förlust

Under 2023 ökade föreningens kostnader till följd av både inflation och höjda räntor. Föreningens räntekostnader har ökat med dryga 400 000 kr mellan åren 2022 och 2023 beroende av att två av föreningens lån har förhandlats om under året. I slutet av 2024 ska ytterligare lån omförhandlas vilket kommer innebära ytterligare höjning av föreningens räntekostnader.

För att möta de ökade kostnaderna höjdes årsavgiften 2024-01-01 med 5%. Ytterligare justering av avgiften kan komma att ske.

Styrelsen har påbörjat och fortsätter arbetet med att se över hur föreningens kostnader kan minskas samt följer noga kostnadsutvecklingen för den löpande driften.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	4 360	4 335	4 363	4 333	4 348
Resultat efter fin.poster, tkr	-154	398	591	821	110
Likviditet, tkr	3 553	3 469	3 730	6 798	5 256
Balansomslutning, tkr	28 833	29 517	30 643	30 071	29 311
Fastighetsskatt, tkr	180	172	166	163	156
Räntekostnader/kvm	121	41	27	40	59
Lån/kvm upplåten med bostadsrätt	4 310	4 429	4 641	4 769	4 793
Lån/kvm totalyta	4 261	4 379	4 589	4 742	4 739
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)	94	95	94	95	95
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	796	796	796	796	796
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6	6
Sparande/kvm totalyta	200	313	274	301	172
Energikostnader/kvm totalyta	233	219	217	191	195

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	255	3 224	1 900	-62	398	5 715
Avsättning till rep.fond enl.			300	-300		0
Uttag ur yttre rep fond			-302	302		0
Disposition av föregående års resultat:				398	-398	0
Årets resultat					-154	-154
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>255</b>	<b>3 224</b>	<b>1 898</b>	<b>338</b>	<b>-154</b>	<b>5 560</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	338 497
årets förlust	-154 204
	<b>184 293</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-115 707
	<b>184 293</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 359 779	4 334 951
Övriga intäkter		34 318	0
		<b>4 394 097</b>	<b>4 334 951</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-219 580	-118 304
Planerat underhåll		-348 004	-366 536
Fastighetsavgift/skatt		-180 346	-172 176
Driftskostnader	3	-2 148 387	-2 025 430
Övriga kostnader	4	-91 894	-69 618
Personalkostnader och arvoden	5	-126 067	-114 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-861 497	-870 798
		<b>-3 975 776</b>	<b>-3 737 324</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>418 321</b>	<b>597 627</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 986	11 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-634 511	-210 741
		<b>-572 525</b>	<b>-199 564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 204</b>	<b>398 063</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-154 204</b>	<b>398 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-154 204</b>	<b>398 063</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 921 188	25 782 685
		<b>24 921 188</b>	<b>25 782 685</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 921 188</b>	<b>25 782 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		700	2 837
Depåkonto- AB Rådstornet		15 638	1 209 365
Aktuella skattefordringar		194 972	118 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 435	144 403
		<b>374 745</b>	<b>1 474 745</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 537 528	2 259 890
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 912 273</b>	<b>3 734 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 833 461</b>	<b>29 517 320</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		254 665	254 665
Uppåtelseavgifter		3 224 102	3 224 102
Fond för yttre underhåll		1 897 250	1 899 625
		<b>5 376 017</b>	<b>5 378 392</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		338 497	-61 941
Årets resultat		-154 204	398 063
		<b>184 293</b>	<b>336 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 560 310</b>	<b>5 714 514</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 600 000	10 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 600 000</b>	<b>10 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		18 700 000	12 300 000
Leverantörsskulder		265 143	232 816
Övriga skulder		43 376	41 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	664 632	628 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 673 151</b>	<b>13 202 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 833 461</b>	<b>29 517 320</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-154 204	398 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	861 497	870 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>707 293</b>	<b>1 268 861</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	2 137	25 513
Förändring av kortfristiga fordringar	1 097 863	-33 786
Förändring av leverantörsskulder	32 328	-455 369
Förändring av kortfristiga skulder	38 017	31 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 877 638</b>	<b>836 820</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-1 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 277 638</b>	<b>-263 180</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 259 890	2 523 070
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 537 528</b>	<b>2 259 890</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningsprocenten för räkenskapsåret är 2,2%.

#### Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Balansomslutning, tkr

Företagets samlade tillgångar.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder per balansdagen i procent av årets årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder (banklån) ökar med 1%

#### Sparande / kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med total upplåten yta

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Årsavgifter	4 119 132	4 119 132
Hyror	175 151	166 351
Övriga intäkter	65 496	49 468
	<b>4 359 779</b>	<b>4 334 951</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	914 054	822 980
El	136 770	184 179
Vatten & avlopp	170 380	137 346
Fastighetskötsel	64 514	62 283
Städning/renhållning	183 289	173 793
Sophämtning	82 184	71 788
Grovsophämtning	28 356	41 341
Kabel TV och bredband	238 650	224 368
Övriga skötselkostnader	29 631	12 063
Förvaltningsarvode	159 103	158 104
Övriga arvoden	35 303	40 723
Försäkring	39 833	37 192
Föreningsavgifter	8 050	7 940
Övriga driftskostnader	58 270	51 330
	<b>2 148 387</b>	<b>2 025 430</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	25 500	22 500
Överlåtelse-, andrahands- och pantsättningsavgifter	34 313	26 000
Andra externa kostnader	32 081	21 118
	<b>91 894</b>	<b>69 618</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	100 000	90 000
	<b>100 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 067	24 462
	<b>26 067</b>	<b>24 462</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>126 067</b>	<b>114 462</b>

### Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Arméfördelningen 2.

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 884 164	38 884 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 884 164</b>	<b>38 884 164</b>
Ingående avskrivningar	-13 582 239	-12 711 441
Årets avskrivningar	-861 497	-870 798
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 443 736</b>	<b>-13 582 239</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>480 760</b>	<b>480 760</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnad och mark</b>	<b>24 921 188</b>	<b>25 782 685</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 674 000	76 674 000
Taxeringsvärden mark	190 835 000	190 835 000
	<b>267 509 000</b>	<b>267 509 000</b>
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar om 25.000.000 kr.		

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	634 511	210 741
	<b>634 511</b>	<b>210 741</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	43 645	39 833
Anticimex	4 273	4 054
Telenor, bredband	32 599	30 626
AB Rådstornet	38 554	37 283
Bostadsrätterna	8 050	8 050
Ownit	9 476	9 476
Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB	26 838	15 081
	<b>163 435</b>	<b>144 403</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Nordea</b>				
Lån 3979 82 58095	4,850	2024-02-15	6 000 000	6 000 000
Lån 3975 83 92964	4,64	2024-12-23	6 200 000	6 300 000
Lån 3975 82 43160	1,960	2026-12-17	3 600 000	4 000 000
Lån 3975 82 43179	0,880	2024-12-18	6 500 000	6 600 000
			<b>22 300 000</b>	<b>22 900 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 700 000	12 300 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	328 909	339 883
Upplupen kostnad el	12 406	23 630
Upplupen kostnad fjärrvärme	133 674	124 593
Upplupet revisionsarvode	23 750	22 000
Upplupna räntekostnader	50 847	18 888
Övriga upplupna kostnader	115 046	99 250
	<b>664 632</b>	<b>628 244</b>

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Fredrik Nordqvist  
Ordförande

Gustaf Kjellberg

Susanne Johansson

Alexandra Öfverman

Jan Blomberg

## Revisorspåteckning

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

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Fredrik Nordqvist

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Arméfördelningen 2

cd41a47d-65a6-4cea-a40d-49f1aa8e4ed0 - 2024-05-07 12:13:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4b1ff8c0-b9db-4ccb-8324-00daf078e5fd - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SUSANNE JOHANSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Arméfördelningen 2 i Stockholm

cd41a47d-65a6-4827-80ed-c5bbb0613369 - 2024-05-07 12:16:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4352166b-2c8a-4b5e-a8cc-3e508063ca59 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN BLOMBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: arnefördelningen 2

e08ebd83-8627-43c7-80e4-834010f33779 - 2024-05-07 13:55:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7514ff81-6554-4930-80c5-fc3df5c36f71 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Gustaf Staffan S Kjellberg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Arméfördelningen 2

94c538a7-7292-423e-b25d-1a28865b593c - 2024-05-07 17:07:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - cce8ff8c-0147-41a2-8a7f-e3ce9a8a169d - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ALEXANDRA ÖFWERMAN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Alexandra Öfwerman

116c8ea1-1673-4e35-9a3e-d5ff82c11da1 - 2024-05-07 19:49:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9afc15ad-b8db-4a1c-9a0c-19ba2ba2042a - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Joakim Häll

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BoRevision i Sverige AB

653c8f8c-3b3b-4143-9330-4e0e94c2188c - 2024-05-07 19:50:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 61df8b69-1b73-49f4-af03-38822ee06f17 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoukeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Arméfördelningen 2, org.nr. 702000-0787

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arméfördelningen 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Arméfördelningen 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-07 16:51:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>