

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 Schmitterlov	(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

Upplysning 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.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
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 upplupen 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)

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
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
Belopp vid årets utgång	255	3 224	1 898	338	-154	5 560

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	338 497
årets förlust	-154 204
	184 293

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

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 359 779	4 334 951
Övriga intäkter		34 318	0
		4 394 097	4 334 951
Rörelsens kostnader			
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
		-3 975 776	-3 737 324
Rörelseresultat		418 321	597 627
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 986	11 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-634 511	-210 741
		-572 525	-199 564
Resultat efter finansiella poster		-154 204	398 063
Resultat före skatt		-154 204	398 063
Årets resultat		-154 204	398 063

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 921 188	25 782 685
		24 921 188	25 782 685
Summa anläggningstillgångar		24 921 188	25 782 685
Omsättningstillgångar			
<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
		374 745	1 474 745
<i>Kassa och bank</i>		3 537 528	2 259 890
Summa omsättningstillgångar		3 912 273	3 734 635
SUMMA TILLGÅNGAR		28 833 461	29 517 320

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 665	254 665
Uppåtelseavgifter		3 224 102	3 224 102
Fond för yttre underhåll		1 897 250	1 899 625
		5 376 017	5 378 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		338 497	-61 941
Årets resultat		-154 204	398 063
		184 293	336 122
Summa eget kapital		5 560 310	5 714 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 600 000	10 600 000
Summa långfristiga skulder		3 600 000	10 600 000
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		19 673 151	13 202 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 833 461	29 517 320

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-154 204	398 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		861 497	870 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		707 293	1 268 861
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 877 638	836 820
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-1 100 000
Årets kassaflöde		1 277 638	-263 180
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 259 890	2 523 070
Likvida medel vid årets slut		3 537 528	2 259 890

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
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	4 119 132	4 119 132
Hyror	175 151	166 351
Övriga intäkter	65 496	49 468
	4 359 779	4 334 951

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	914 054	822 980
El	136 770	184 179
Vatten & avlopp	170 380	137 346
Fastighetsskötsel	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
	2 148 387	2 025 430

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
	91 894	69 618

Not 5 Personalkostnader

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

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Arméfördelningen 2.

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 884 164	38 884 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 884 164	38 884 164
Ingående avskrivningar	-13 582 239	-12 711 441
Årets avskrivningar	-861 497	-870 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 443 736	-13 582 239
Ingående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående redovisat värde byggnad och mark	24 921 188	25 782 685
Taxeringsvärden byggnader	76 674 000	76 674 000
Taxeringsvärden mark	190 835 000	190 835 000
	267 509 000	267 509 000
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
	634 511	210 741

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
	163 435	144 403

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea				
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
			22 300 000	22 900 000
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 månadsagifter	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
	664 632	628 244

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Fredrik Nordqvist
Ordförande

Gustaf Kjellberg

Susanne Johansson

Alexandra Öfwerman

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende