

Protokoll fört vid årsstämma den 27 maj 2026 med Brf Arméfördelningen 2

§1. Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Fredrik Nordqvist hälsade deltagarna välkomna.

§2. Val av ordförande för stämman

Till ordförande för stämman valdes Tommy Kjellgren

§3. Ordförandens anmälan av protokollförare för stämman

Jonas Perninge utsågs till protokollförare

§4. Fastställande av röstlängd

Stämman fastställde röstlängden till 24 röstberättigade (varav 5 via fullmakt).

§5. Fastställande av dagordning

Stämman beslutade fastställa dagordningen enligt anslaget förslag.

§6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet

Stämman valde Anita Forselius och Susanne Johansson att jämte ordföranden justera protokollet.

§7. Fråga om stämman blivit behörigen kallad

Kallelse och dagordning anslogs på hemsidan samt sattes upp på anslagstavlorna i portarna fyra veckor innan stämman. Stämman förklarade sig därmed behörigen kallad.

§8. Styrelsens årsredovisning

Stämmoordföranden gick igenom årsredovisningen sida för sida (bilaga 1).
Frågor ställdes av stämmodeltagarna och besvarades av styrelsen.

§9. Revisorernas berättelse

Stämmoordföranden framförde revisorns berättelse (bilaga 1).

§10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningarna för 2025.

§11. Beslut beträffande föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Stämman beslutade att fastställa och lägga resultatdispositionen till handlingarna.

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslutade enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

§13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer

Stämman beslutade att behålla arvodets belopp från föregående år på 100 000 SEK exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen, samt att externa revisorer arvoderas enligt löpande räkning.

§14. Fråga om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 3 suppleanter

§15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.

Styrelseledamöter

Anna Ericsson	omvaldes t.o.m. årsstämmen 2028
Eric Setterqvist	nyvaldes t.o.m. årsstämmen 2028
Gustaf Kjellberg	omvaldes t.o.m. årsstämmen 2028

Styrelsesuppleant

Anna-Karin Liljebladh	nyvaldes t.o.m. årsstämmen 2028
Anita Forselius	nyvaldes t.o.m. årsstämmen 2028

Styrelsen sammansättning fram till årsstämmen 2027 blir då:

Styrelseledamöter

Fredrik Nordqvist	t.o.m. årsstämmen 2027
Eric Setterqvist	t.o.m. årsstämmen 2028
Gustaf Kjellberg	t.o.m. årsstämmen 2028
Anna Ericsson	t.o.m. årsstämmen 2028
Jonas Perninge	t.o.m. årsstämmen 2027

Styrelsesuppleanter

Susanne Rosenberg	t.o.m. årsstämmen 2027
-------------------	------------------------

Anna-Karin Liljebladh
Anita Forselius

t.o.m. årsstämman 2028
t.o.m. årsstämman 2028

§16. Val av revisor och revisorssuppleant

Enligt valberedningens förslag beslutade stämman välja Kungsbron Borevision AB till revisor t.o.m. årsstämman 2027.

§17. Val av valberedning, varav en sammankallande

Stämman beslutade att till valberedning omvälja Catharina Hökfelt (sammankallande) och nyvälja Annika Ahlström Schmitterlöw t.o.m. årsstämman 2027.

§18. Övriga anmälda ärenden

Motion: förtydligande av boendeinformation avseende cykelförvaring (bilaga 2)

Motionen föredrogs av motionärerna. Styrelsen avgav yttrande över motionen enligt nedan och föreslog att stämman skulle besluta att avslå densamma. Stämman beslutade, efter genomförd omröstning, i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

Omröstningen utföll med 21 röster för styrelsens förslag och 3 röster för bifall till motionen.

Styrelsens motivering:

Styrelsen bedömer att motionen i sin nuvarande utformning bör avslås, eftersom:

- de föreslagna reglerna bygger på odefinierade begrepp såsom "*cyklar som inte används*" och "*obrukbara cyklar*" (jfr bilaga 2),
- förslaget förutsätter omfattande och återkommande kontroller "med jämna mellanrum" (jfr bilaga 2), samt
- åtgärderna riskerar att medföra ökad administration och fler konflikter utan att med säkerhet avhjälpa det trängselproblem som beskrivs i motionen (jfr bilaga 2).

Styrelsen föreslår i stället en lösning baserad på tydlig information, praktiskt genomförbara rensningar samt en rekommenderad (icke tvingande) identifieringsmärkning av cyklar, med en målsättning att detta införs före 2027.

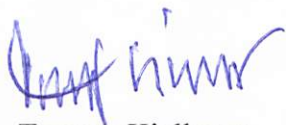
Fullständigt yttrande framgår av bilaga 3.

§19. Stämman avslutas

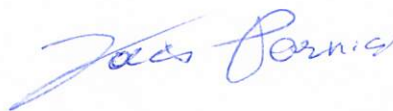
Stort tack framfördes till stämмоordföranden som därefter förklarade stämman avslutad.

Tid: 2026-05-27
Plats: Futuraskolan, Erik Dahlbergsgatan 62

Årsstämma med Brf Arméfördelningen 2
Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Tommy Kjellgren
Stämмоordförande



Jonas Perninge
Stämmosekreterare



Anita Forselius
Justerare



Susanne Johansson
Justerare

Årsredovisning

för

BRF Arméfördelningen 2

702000-0787

Räkenskapsåret

2025

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 2025.

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. Styrelseansvarsförsäkring samt Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025. På stämman representerades 21 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året:

Ledamot:	Jan Blomberg	(vald t.o.m. årsstämman 2027)
Ledamot:	Anna Ericsson	(vald t.o.m. årsstämman 2026)
Ledamot:	Gustaf Kjellberg	(vald t.o.m. årsstämman 2026)
Ledamot:	Fredrik Nordqvist	(vald t.o.m. årsstämman 2027)
Ledamot:	Jonas Perninge	(vald t.o.m. årsstämman 2027)
Suppleant:	Annika Ahlström Schmitterlöv	(vald t.o.m. årsstämman 2027)
Suppleant:	Susanne Rosenberg	(vald t.o.m. årsstämman 2027)
Suppleant:	Eric Setterqvist	(vald t.o.m. årsstämman 2026)

Jan Blomberg valde att avgå under året och har ej ersatts av någon annan.

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 Joakim Häll på Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen hade den 31 december 2025, 150 medlemmar (148 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 9 överlåtelse skett under verksamhetsåret (7 under föregående år).

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

Fastighetens taxeringsvärde från 2025 är 269 763 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 89 926 000 kr och markvärdet 179 837 000 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
Stamspolning	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
Renovering av balkongdörrar på översta våningsplanet	2024
Förbättringsmålning i trapphus/entréer samt målning av övre källargångar	2025
OVK besiktning	2025

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet till kostnaden 176 tkr. Fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltning AB till kostnaden 70 tkr. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Maries Puts & Städ AB, Fastighetsägarna Service AB och Björkmans Entrémattor till kostnaden 172 tkr.

Styrelsens arvode för 2026 uppgår till 86 000 kr exkl sociala avgifter. För övrigt se resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Avtal

Föreningen har under 2025 haft 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
Fastighetsägarna Service 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

Kommentarer till resultatet

Föreningens driftkostnader ökade något under året, främst beroende på kostnad för OVK samt ökade kostnader för bland annat uppvärmning, vatten och sophämtning. Trots detta redovisar föreningen ett positivt nettoresultat, vilket bland annat beror på lägre räntekostnader samt att föreningens arbete med kostnadsbesparande åtgärder börjat få effekt. Föreningen har under året omförhandlat en del avtal, som inneburit lägre kostnader för föreningen. Arbetet med att följa kostnadsutvecklingen för den löpande driften fortsätter och ytterligare avtal kommer att ses över under 2026.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 559	4 597	4 360	4 335	4 363
Resultat efter fin.poster, tkr	46	190	-154	398	591
Likviditet, tkr	2 227	4 064	3 553	3 469	3 730
Balansomslutning, tkr	25 725	28 501	28 833	29 517	30 643
Fastighetsskatt, tkr	197	184	180	172	166
Lån/kvm upplåten med bostadsrätt	3 672	4 194	4 310	4 429	4 641
Lån/kvm totalyta	3 631	4 147	4 261	4 379	4 589
Årsavgift/totala rörelseintäkter (%)	95	94	94	95	94
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	837	837	796	796	796
Räntekänslighet (%)	4	5	5	6	6
Sparande/kvm totalyta	177	199	200	313	274
Energikostnader/kvm totalyta	265	253	233	219	217

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	2 197	-116	190	5 750
Avsättning till rep.fond enl.			260	-260		0
Disposition av föregående års resultat:				190	-190	0
Årets resultat					46	46
Belopp vid årets utgång	255	3 224	2 457	-186	46	5 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-186 100
årets vinst	46 104
	-139 996

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	320 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-459 996
	-139 996

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 559 368 4 559 368	4 597 109 4 597 109
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-304 346	-293 196
Planerat underhåll		0	-16 251
Fastighetsavgift/skatt		-196 926	-184 610
Driftskostnader	3	-2 451 332	-2 272 990
Övriga kostnader	4	-66 388	-80 173
Personalkostnader och arvoden	5	-111 005	-126 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-841 786	-852 917
		-3 971 783	-3 826 193
Rörelseresultat		587 585	770 915
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 407	97 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-567 888	-678 871
		-541 481	-581 308
Resultat efter finansiella poster		46 104	189 607
Resultat före skatt		46 104	189 607
Årets resultat		46 104	189 607

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 226 485	24 068 271
		23 226 485	24 068 271
Summa anläggningstillgångar		23 226 485	24 068 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		58	0
Aktuella skattefordringar		82 022	188 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 641	180 224
		271 721	369 005
<i>Kassa och bank</i>		2 226 721	4 063 539
Summa omsättningstillgångar		2 498 442	4 432 544
SUMMA TILLGÅNGAR		25 724 927	28 500 815

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 457 250	2 197 250
		5 936 017	5 676 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-186 100	-115 707
Årets resultat		46 104	189 607
		-139 996	73 900
Summa eget kapital		5 796 021	5 749 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 200 000	3 200 000
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		10 215 000	3 215 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 800 000	18 500 000
Leverantörsskulder		190 670	326 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	723 236	709 501
Summa kortfristiga skulder		9 713 906	19 535 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 724 927	28 500 815

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 104	189 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		841 786	852 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		887 890	1 042 524
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58	700
Förändring av kortfristiga fordringar		97 342	-16 789
Förändring av leverantörsskulder		-135 727	61 254
Förändring av kortfristiga skulder		13 735	38 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		863 182	1 126 012
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 700 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 700 000	-600 000
Årets kassaflöde		-1 836 818	526 012
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 063 539	3 537 528
Likvida medel vid årets slut		2 226 721	4 063 540

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.

I årsavgifterna ingår kabel-tv, bredband, värme, kall-och varmvatten.

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

	2025	2024
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	4 332 709	4 332 077
Hyrer	186 647	185 706
Övriga intäkter	40 012	79 327
	4 559 368	4 597 110

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	998 797	978 376
El	144 049	127 841
Vatten & avlopp	243 278	216 414
Fastighetsskötsel	70 062	67 170
Städning/renhållning	172 103	181 048
Sophämtning	132 238	120 198
Grovsophämtning	19 435	27 038
Kabel TV och bredband	221 503	244 108
Övriga skötselkostnader	17 047	20 207
Förvaltningsarvode	176 071	158 085
Övriga arvoden	42 902	34 031
Försäkring	54 054	43 645
Föreningsavgifter	8 050	8 050
Övriga driftskostnader	51 744	46 779
OVK-besiktning	100 000	0
	2 451 333	2 272 990

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	28 500	26 250
Överlåtelse-, andrahands- och pantsättningsavgifter	23 250	40 688
Andra externa kostnader	14 638	13 235
	66 388	80 173

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	86 000	100 001
	86 000	100 001
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 005	26 055
	25 005	26 055
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	111 005	126 056

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Arméfördelningen 2.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 884 164	38 884 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 884 164	38 884 164
Ingående avskrivningar	-15 296 653	-14 443 736
Årets avskrivningar	-841 786	-852 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 138 439	-15 296 653
Ingående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående redovisat värde byggnad och mark	23 226 485	24 068 271
Taxeringsvärden byggnader	89 926 000	76 674 000
Taxeringsvärden mark	179 837 000	190 835 000
	269 763 000	267 509 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar om 25.000.000 kr.		

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	567 888	678 782
	567 888	678 782

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret	55 973	54 054
Anticimex	6 042	5 662
Telenor	22 082	36 371
AB Rådstornet	40 553	39 521
Bostadsrätterna	7 250	8 050
Ownit	6 695	9 476
Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB	27 231	27 090
Upplupen ränteintäkt	23 815	0
	189 641	180 224

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

	Räntesats	Slutförfallo-	Lånebelopp	Lånebelopp
Nordea	%	datum	2025-12-31	2024-12-31
Lån 3975 85 92173	2,450	2027-12-20	4 200 000	4 900 000
Lån 3975 85 92327	2,450	2027-12-23	6 000 000	6 100 000
Lån 3975 82 43160	1,960	2026-12-17	2 800 000	3 200 000
Lån 3975 85 05327	2,710	2026-02-17	6 000 000	6 000 000
Lån 3975 82 43179			0	1 500 000
			19 000 000	21 700 000

Kortfristig del av skuld 8 800 000 kr (18 700 000 kr)

Långfristig del av skuld 10 200 000 kr (3 000 000 kr)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsinbetalda månadsagifter	351 338	352 566
Upplupen kostnad el	6 628	10 585
Upplupen kostnad fjärrvärme	135 124	128 035
Upplupet revisionsarvode	27 000	25 000
Upplupna räntekostnader	30 289	43 366
Övriga upplupna kostnader	172 857	149 949
	723 236	709 501

Årsredovisningen beslutades 2026-02-16

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredrik Nordqvist
Ordförande

Anna Ericsson

Gustaf Kjellgren

Jonas Perninge

Revisorspåteckning

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

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision AB

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."

ANNA ERICSSON

Styrelseledamot

Serienummer: fb769a39945658[...]1d1a3eff2ff5e

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-02-18 08:40:31 UTC



Jonas Christer Perninge

Styrelseledamot

Serienummer: 638be2906902d1[...]17c64870ae2ac

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-02-21 17:45:14 UTC



Gustaf Staffan S Kjellberg

Styrelseledamot

Serienummer: 5546c214132828[...]fb92e32013535

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-02-23 20:03:01 UTC



Fredrik Nordqvist

Ordförande

Serienummer: a018a764142a83[...]23fb74376a19e

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-02-23 21:19:08 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-24 12:32:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm
Org.nr 702000-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsförening Arméfördelningen 2 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll

Kungsbron Borevision 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 Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-24 12:32:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Till Föreningsstämman i Brf. Arméfördelningen 2 Årsmötet år 2026

Motion – Förtydligande av regler för cykelrum och cykelparkeringar

Bakgrund

Idag finns tre cykelrum inomhus samt ett flertal cykelparkeringar utomhus på föreningens mark. Det finns en hel del medlemmar som cyklar, främst under halkfria perioder av året men flera cyklar även året runt.

Det råder periodvis stor trängsel i cykelrummen och cykelställena och många cyklar har stått oanvända under många år. Ofta är de helt oanvändbara i det skick de befinner sig; tomma eller punkterade däck, hängande och/eller rostiga kedjor, delar som saknas, osv.

I trängseln som uppstår riskerar cyklar att gå sönder om man inte är försiktig då man tar in och ut sin cykel. Dessutom blir det svårt att enkelt komma åt de lägenhetsförråd som finns i anslutning till cykelrummen.

Cykelrensningar har genomförts i Styrelsens regi med ojämna mellanrum. Dessa cykelrensningar har historiskt resulterat i att de flesta cyklar blir kvar, oavsett tillstånd och användningsgrad.

Motionärerna saknar tydliga regler och kontroll av efterlevnaden av dessa regler.

I boendeinformationen från 2018 stod det:

Finns med ingång från husets båda gavlar, uppgång 5 och 13.

Endast cyklar som används regelbundet får ställas här. Långtidsförvarar gör du i ditt eget förråd.

Efter omskrivning av boendeinformationen från 2026 står numera:

*Cykelrum finns med ingång från husets båda gavlar, vid port 5 och 13.
Styrelsen utför regelbundet rensning av cyklar i enlighet med gällande rätt.*

För att alla ska få plats ber vi dig att förvara cyklar som aldrig används i eget förråd.

Förvaring av cykelvagnar och andra cykeltillbehör är endast tillåten på anvisad plats i det vänstra cykelrummet vid port 13.

Motionärerna anser att den nya skrivningen är för vag och behöver förtydligas.

Förslag till beslut

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag åt styrelsen att förtydliga boendeinformationen gällande cykelrum och cykelställ enligt följande.

Avsnittet i boendeinformationen benämns **Cykelrum och cykelställ**.

Cyklar som inte används ska förvaras på annan plats än i föreningens gemensamma utrymmen.

Obrukbara cyklar får inte förvaras i föreningens cykelrum och cykelställ.

De cyklar som förvaras i föreningens cykelrum och cykelställ ska vara märkta på ett sätt som möjliggör identifiering av ägaren, t.ex. med lägenhetsnummer.

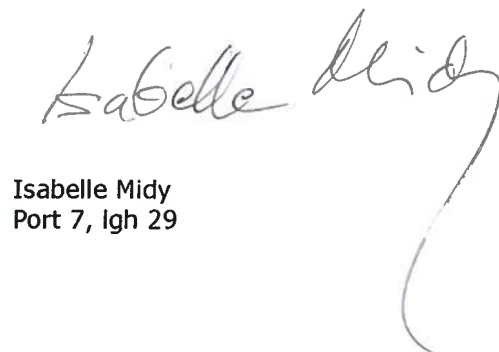
Cykelrensningar ska genomföras vartannat år, både i cykelrummen och i cykelställena.

Efterlevnaden av dessa regler ska kontrolleras med jämna mellanrum.

Denna information ska sedan förmedlas till alla boende på lämpligt sätt, t.ex. via medlemsbladet och via boendeinformationen till nya medlemmar.

Stockholm den 2026-02-26


Susanne Johansson
Port 13, lgh 84


Isabelle Midy
Port 7, lgh 29

Styrelsens yttrande och position – motion om förtydligande av regler för cykelrum och cykelparkeringar

Styrelsens position är att motionen bör avslås.

Skäl för avslag

1) Motionens centrala begrepp är otydliga och svåra att tillämpa rättvist

Motionen föreslår att “cyklar som inte används” ska förvaras på annan plats än i föreningens gemensamma utrymmen [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Problemet är att motionen inte definierar vad “inte används” innebär i praktiken. Motionen beskriver samtidigt att många cyklar används säsongvis (främst under halkfria perioder) och att några cyklar används året runt [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Utan definition riskerar regeln att leda till olika tolkningar och en upplevelse av godtycke, vilket kan skapa konflikter mellan medlemmar och förening.

Detsamma gäller motionens förslag om att “obrukbara cyklar” inte får förvaras i cykelrum och cykelställ [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Motionen anger exempel på brister som punktering/tomma däck, rostiga kedjor och saknade delar [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Sådana brister kan dock i vissa fall vara tillfälliga och möjliga att åtgärda. Utan tydliga kriterier, tidsfrister och en enhetlig hantering riskerar även detta att bli en bedömningsfråga som skapar onödiga tvister.

2) Motionen medför ett omfattande och löpande merarbete för styrelsen

Motionen föreslår inte bara en periodisk rensning, utan också att “efterlevnaden av dessa regler ska kontrolleras med jämna mellanrum” [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Eftersom motionens centrala krav bygger på svårkontrollerade omständigheter (användning och “obrukbarhet”), innebär detta i praktiken ett stort löpande arbete med:

- återkommande inspektioner och dokumentation av enskilda cyklars skick och status, kopplat till motionens problembild om trasiga och oanvändbara cyklar [Motion 2026 - cyklar.pdf](#),
- hantering av gränsdragningsfall och invändningar (t.ex. säsongsanvändning eller cyklar som väntar på reparation),
- uppföljning av eventuella “åtgärdskrav” mot enskilda medlemmar, vilket i sin tur kan leda till mer kommunikation, fler klagomål och större administrativ börda,
- behov av kontinuerlig kontroll av märkning om en märkstandard införs (motionen föreslår att cyklar ska vara märkta så att ägare kan identifieras) [Motion 2026 - cyklar.pdf](#).

Det ska också noteras att motionen själv konstaterar att tidigare cykelrensningar genomförts men att de historiskt resulterat i att de flesta cyklar blir kvar [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Detta talar för att problemet inte enbart löses med fler regler och mer kontroll, utan att fokus bör ligga på praktiskt genomförbara åtgärder som verkligen får effekt och inte kräver en stor löpande kontrollapparat.

3) Förslaget riskerar att inte lösa kärnproblemet, men ändå skapa nya konfliktytor

Motionens syfte är att motverka trängsel, minska risken att cyklar skadas och underlätta åtkomst till lägenhetsförråd i anslutning till cykelrummen [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Styrelsen delar problembilden. Däremot riskerar motionens föreslagna regler, på grund av otydlighet och

kontrollbehov, att flytta problemet från trängsel till återkommande bedömningar och diskussioner om enskilda cyklar – utan att det nödvändigtvis ger bättre efterlevnad än i dag.

Styrelsens alternativa väg framåt (rekommenderad hantering)

Styrelsen föreslår i stället en mer praktiskt genomförbar linje som minskar trängsel utan att införa svårtolkade förbud kopplade till “användning” eller “obrukbarhet” [Motion 2026 - cyklar.pdf](#):

1. **Tydlig kommunikation i boendeinformationen** som betonar ordning, framkomlighet och att cyklar som inte används i närtid bör förvaras i eget förråd (i linje med den nuvarande inriktningen att uppmana boende att flytta cyklar som aldrig används) [Motion 2026 - cyklar.pdf](#).
2. **Fortsatt rensning i styrelsens regi** enligt etablerad rutin, med tydlig information till medlemmarna i god tid, för att faktiskt frigöra utrymme när behov uppstår (motionen beskriver rensningar som en redan använd åtgärd) [Motion 2026 - cyklar.pdf](#).
3. **Rekommendation om märkning (inte krav):** Styrelsen avser att uppmana samtliga medlemmar att namnmärka/identifieringsmärka sina cyklar, med målsättning att detta ska vara genomfört innan 2027. Detta bedöms underlätta kontakt vid rensning och minska risken för missförstånd, utan att införa ett omedelbart krav med kontroll- och sanktionsbehov (jfr motionens önskemål om identifierbar märkning) [Motion 2026 - cyklar.pdf](#).

Sammanfattning

Styrelsen bedömer att motionen i sin nuvarande utformning bör avslås eftersom de föreslagna reglerna bygger på odefinierade begrepp (“cyklar som inte används”, “obrukbara cyklar”) [Motion 2026 - cyklar.pdf](#), kräver omfattande och återkommande kontroller “med jämna mellanrum” [Motion 2026 - cyklar.pdf](#) och riskerar att skapa mer administration och fler konflikter utan att säkert lösa trängselproblemet som motionen beskriver [Motion 2026 - cyklar.pdf](#). Styrelsen föreslår i stället en lösning som bygger på tydlig information, praktiskt genomförbara rensningar och en rekommenderad (icke tvingande) identifieringsmärkning av cyklar med målsättning före 2027.