

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 148-202205231115-644939.pdf

Storlek: 146268 byte

Hashvärde SHA256:

6bac600de76ad4701ed0488e7abb42461015faa4b23c673748b7352a114569de

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Fredrik Werngren

Signerat med BankID 2022-05-23 12:09 Ref: c8dc8601-611b-4f36-8cf6-848d02bcb7a6

Sandra Ann Kolmodin Karlsson

Signerat med BankID 2022-05-23 12:11 Ref: ad66e4f9-cb92-4ab4-be5a-06ee166b8dd4

PHILIP ASPLER

Signerat med BankID 2022-05-23 14:04 Ref: 842de5dd-ffb2-4875-af9d-8b14cd8e842e

Erik Flinck

Signerat med BankID 2022-05-24 13:35 Ref: cb9db42a-a10f-486b-abc5-c20eae0d1de5

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2022-05-24 13:49 Ref: 82ab5bea-7b11-47ed-87d8-9cb3cd07208b

Årsredovisning

för

BRF Arméhästen

716419-3703

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Arméhästen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-25 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kyrkogården 10 på Riddargatan 28 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén & Partners Alliance Försäkringsmäklare AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905-07 och består av 2 flerbostadshus i 1 till 4 våningar samt 1 till 5 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår till 1 956 kvadratmeter + garage, varav 1 811 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 146 kvadratmeter utgör lokalyta. Tillkommer garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Restaurang	62 kvm	Tills vidare
Kontor	79 kvm	Tills vidare
Mobiltelefoni	5 kvm	2028-03-31

Föreningen har 8 garageplatser.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen kommer att uppdatera underhållsplanen och hantera renoveringar. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden. Serviceavtal tecknat med St Eriks hiss.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

- Teknisk förvaltning via Fastighetsägarna

Övriga avtal

- Yttre underhåll Fastighetsägarna
 - Lokalvård - En Renare Vardag i Stockholm AB
 - Hissar - S:t Eriks hiss
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st och 27 st medlemmar.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.
Av föreningens medlemslägenheter har en (1) överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och tidsbegränsad.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift samt en eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2021 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Philip Aspler	Ledamot	Ordförande
Fredrik Werngren	Ledamot	
Sandra Kolmodin	Ledamot	
Erik Flinck	Ledamot	
Joakim Karlsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sylvia Ceamanos, Auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Petter Eriksson och Rickard Torell.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2021.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

- Nya ytterportar, garageport och elektroniskt nyckelsystem installerades.
- Vattenskador åtgärdade, filmning av rör och delar av vattensystemet utbytta.
- Gårdsyta tätad och en golvbrunn renoverad för att hindra läckage av regnvatten till underliggande garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Portarna och inpasseringssystem klara.
- Högre kostnader än budgeterat för återställningar efter vattenskador. Vissa kostnader täckta av försäkringen men ersätts år 2022.
- Hyresgäst Sushi har fått 50 % hyresreduktion ett kvartal, BRF fick statlig ersättning

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 790	1 807	1 727	1 755
Resultat efter finansiella poster	-2 716	-617	-786	-970
Soliditet (%)	54	61	62	63
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	576	576	576	576
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 173	7 068	7 068	7 068

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 190 281	58 521	1 710 834	-5 996 139	-617 005	21 346 492
Disp av föreg års resultat				-617 005	617 005	0
Förändring under året			216 546	-216 546	-2 716 093	-2 716 093
Belopp vid årets utgång	26 190 281	58 521	1 927 380	-6 829 690	-2 716 093	18 630 399

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 829 690
årets förlust	-2 716 093
	-9 545 783

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	216 546
Ianspråktagande av yttre fond	-700 000
i ny räkning överföres	-9 062 329
	-9 545 783

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 789 187	1 807 202
Övriga rörelseintäkter	2	21 686	17 315
Summa rörelseintäkter		1 810 873	1 824 517
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 011 208	-919 591
Driftskostnader	4	-350 400	-341 104
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-147 421	-177 639
Personalkostnader	6	-62 462	-60 153
Avskrivningar	7	-726 821	-726 819
Summa rörelsekostnader		-4 298 312	-2 225 306
Rörelseresultat		-2 487 439	-400 789
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 654	-216 217
Summa finansiella poster		-228 654	-216 217
Resultat efter finansiella poster		-2 716 093	-617 006
Årets resultat		-2 716 093	-617 006

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	32 227 361	32 946 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	7 765	15 528
Summa materiella anläggningstillgångar		32 235 126	32 961 947

Summa anläggningstillgångar

32 235 126

32 961 947

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60 128	36 820
Övriga fordringar		73 537	80 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 552	32 040
Summa kortfristiga fordringar		173 217	149 172

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		366 459	366 459
Summa kortfristiga placeringar		366 459	366 459

Kassa och bank

Kassa och bank		1 585 618	1 325 238
Summa kassa och bank		1 585 618	1 325 238
Summa omsättningstillgångar		2 125 294	1 840 869

SUMMA TILLGÅNGAR

34 360 420

34 802 816

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 248 802	26 248 802
Fond för yttre underhåll		1 927 380	1 710 834
Summa bundet eget kapital		28 176 182	27 959 636

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 829 690	-5 996 138
Årets resultat		-2 716 093	-617 006
Summa ansamlad förlust		-9 545 783	-6 613 144
Summa eget kapital		18 630 399	21 346 492

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	2 801 000	12 801 000
Övriga skulder	12	90 000	90 000
Summa långfristiga skulder		2 891 000	12 891 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	0
Leverantörsskulder		313 088	246 192
Skatteskulder		8 194	20 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 738	298 556
Summa kortfristiga skulder		12 839 020	565 324

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 360 419 34 802 816



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	20
Standardförbättringar	20
Ombyggnation 2013	20
Fönsterrenovering	20
Maskiner	20

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 043 884	1 043 884
Hyror lokaler ej moms	561 602	579 618
Garageplats ej moms	138 100	135 000
Hyra p_pl ej moms	45 600	48 700
	1 789 186	1 807 202

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 329	4 715
Utdelning Brandkontoret	13 200	12 600
Andrahandsuthyrning	5 157	0
	21 686	17 315

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-2 455 932	-430 792
El	-46 385	-36 279
Värme	-391 798	-343 691
Vatten och avlopp	-32 749	-30 592
Sophämtning/renhållning	-84 344	-78 236
	-3 011 208	-919 590

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-50 375	-49 600
Obl besiktning	0	-2 700
Hisservice	-61 996	-79 643
Övriga fastighetskostnader	-13 218	-9 293
Fastighetsförsäkring	-49 978	-47 603
Kabel-tv	-22 725	-22 569
Fastighetsskötsel	-42 858	-37 037
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-85 541	-84 971
Snöröjning	-23 709	-7 688
	-350 400	-341 104

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-22 844	-42 250
Rådgivning	-5 625	-3 750
Fastighetsförvaltning	-108 257	-126 226
Bankkostnader	-6 175	-3 113
Föreningsavgift	-4 520	0
förändring styrelsearvode	0	-2 300
	-147 421	-177 639

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-47 600	-47 300
Lagstadgade sociala avgifter	-14 862	-12 853
	-62 462	-60 153

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-216 975	-216 975
Ombyggnad	-502 083	-502 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-7 763	-7 763
	-726 821	-726 819

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	21 697 486	21 697 486
Vid årets början - mark	8 100 839	8 100 839
Utgående anskaffningsvärde	29 798 325	29 798 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 731 516	-2 514 541
Årets avskrivningar enligt plan	-216 975	-216 975
Utgående avskrivning enligt plan	-2 948 491	-2 731 516
Planenligt restvärde vid årets slut	26 849 834	27 066 809
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 850 000	22 850 000
Mark	49 332 000	49 332 000
	72 182 000	72 182 000
Uppdelning av taxeringsvärde byggnad inkl. mark		
Bostäder	66 400 000	66 400 000
Lokaler	5 782 000	5 782 000
	72 182 000	72 182 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	10 041 681	10 041 681
Utgående anskaffningsvärde	10 041 681	10 041 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 162 071	-3 659 990
Årets avskrivningar enligt plan	-502 083	-502 081
Utgående avskrivning enligt plan	-4 664 154	-4 162 071
Planenligt restvärde vid årets slut	5 377 527	5 879 610
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	26 849 834	27 066 809
Ombyggnad	5 377 527	5 879 610
	32 227 361	32 946 419



Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	155 263	155 263
Utgående anskaffningsvärde	155 263	155 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-139 735	-131 972
Årets avskrivningar enligt plan	-7 763	-7 763
Utgående avskrivning enligt plan	-147 498	-139 735
Planenligt restvärde vid årets slut	7 765	15 528

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	1,41	2024-01-01	2 801 000	2 801 000
Danske Bank	1,700	2022-03-31	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	Rörlig		2 000 000	
			14 801 000	12 801 000
Kortfristig skuld			12 000 000	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Deposition lokal	90 000	90 000
	90 000	90 000

Underskrifter

Stockholm

Philip Aspler
Ordförande

Fredrik Werngren
Ledamot

Erik Flinck
Ledamot

Sandra Kolmodin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor