

Årsredovisning

för

BRF Arméhästen

716419-3703

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för BRF Arméhästen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-18 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kyrkogården 10 på Riddargatan 28 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Soderberg & Partners Insurance Consulting 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.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning via Fastighetsägarna

Övriga avtal

- Yttre underhåll Fastighetsägarna (uppsagt från 2024)
 - Lokalvård - Nytt AB
 - Hissar - S:t Eriks hiss
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st och 28 st medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre (3) 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 2023 haft följande sammansättning:

Namn	Post
Bernard Cauchard	Ledamot
Leon Nagy	Ledamot
Oskar Johansson,	Ordförande
Linnea Lebedev Lundvall	Ledamot
Susanna Salomon	Suppleant
Fredrik Werngren,	Ledamot

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 Sandra Kolmodin och Soo Aleman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 1 försäljning
- takrenovering
- 2 nya lokalhyresgäster
- renovering av vattenskada på terrass avslutad



Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning(Tkr)	2 023	1 815	1 790	1 807
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-2 034	-1 386	-2 716	-617
Soliditet (%)	46	52	54	61
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	646	576	576	576
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 835	8 173	8 173	7 068
Skuldsättning per kvm totalyta *	7 533	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	236	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	14	14	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	230	220	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	57	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 2 034 047 kronor efter avskrivningar. Förlusten är till följd av förutsedda och oförutsedda reparationer för att säkerställa att fastigheterna håller i många år framöver. Föreningen har höjt avgifterna under 2023 med 12,5%, tagit upp ett nytt lån, omförhandlat avtal samt undersöker för närvarande om de kan avyttra föreningens råvind för att få in mer kapital till föreningens kassa. Föreningen har även andra tillgångar såsom garageplatser och två lokaler som kan avyttras om det skulle krävas. Avgifterna kommer att höjas med 12,5% från och med 2024-04-01.

Lån

Föreningen har tre lån hos Danske Bank om 16 001 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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	1 443 926	-9 062 329	-1 386 327	17 244 072
Disp av föreg års resultat				-1 386 327	1 386 327	0
Förändring under året			324 081	-324 081	-2 034 047	-2 034 047
			-300 000	300 000		0
Belopp vid årets utgång	26 190 281	58 521	1 468 007	-10 472 737	-2 034 047	15 210 025

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-10 472 737
årets förlust	-2 034 048
	-12 506 785

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	324 081
Ianspråktagande av yttre fond	-500 000
i ny räkning överföres	-12 330 866
	-12 506 785

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 022 900	1 815 040
Övriga rörelseintäkter	2	27 110	227 621
Summa rörelseintäkter		2 050 010	2 042 661
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 542 375	-1 928 916
Driftskostnader	4	-431 788	-396 323
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-121 694	-92 566
Personalkostnader	6	-67 675	-63 255
Avskrivningar	7	-707 406	-726 866
Summa rörelsekostnader		-3 870 938	-3 207 926
Rörelseresultat		-1 820 928	-1 165 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 363	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 483	-221 179
Summa finansiella poster		-213 120	-221 062
Resultat efter finansiella poster		-2 034 048	-1 386 327
Årets resultat		-2 034 048	-1 386 327

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	30 800 854	31 508 260
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 800 854	31 508 260

Summa anläggningstillgångar

30 800 854

31 508 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		368 678	493 245
Övriga fordringar		67 558	70 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 469	37 748
Summa kortfristiga fordringar		477 705	601 612

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	366 459
Summa kortfristiga placeringar		0	366 459

Kassa och bank

Kassa och bank		1 617 741	518 040
Summa kassa och bank		1 617 741	518 040
Summa omsättningstillgångar		2 095 446	1 486 111

SUMMA TILLGÅNGAR

32 896 300

32 994 371



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 248 802

26 248 802

Fond för yttre underhåll

1 468 007

1 443 926

Summa bundet eget kapital

27 716 809

27 692 728

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 472 737

-9 062 329

Årets resultat

-2 034 048

-1 386 327

Summa ansamlad förlust

-12 506 785

-10 448 656

Summa eget kapital

15 210 024

17 244 072

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 000 000

2 801 000

Övriga skulder

12

90 000

90 000

Summa långfristiga skulder

10 090 000

2 891 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

6 001 000

12 000 000

Leverantörsskulder

808 698

176 106

Skatteskulder

20 290

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

766 288

683 193

Summa kortfristiga skulder

7 596 276

12 859 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 896 300

32 994 371

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 034 048

-1 386 327

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

707 406

726 866

Betald skatt

23 351

-5 276

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 303 291

-664 737

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

124 567

-433 117

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 721

1 804

Förändring av leverantörsskulder

632 592

-136 982

Förändring av kortfristiga skulder

83 094

165 454

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-466 759

-1 067 578

Finansieringsverksamheten

Försäljning av fond

366 459

0

Nytt lån

1 200 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 566 459

0

Årets kassaflöde

1 099 700

-1 067 578

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

518 040

1 585 618

Likvida medel vid årets slut

1 617 740

518 040

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/fakturerings 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- Helt avskriven	20

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 169 696	1 043 884
Hyrer lokaler ej moms	643 009	592 123
Garageplats ej moms	166 247	154 234
Hyra p_pl ej moms	43 950	24 800
Öresutjämning	-2	-1
	2 022 900	1 815 040

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 159	7 950
Utdelning Brandkontoret	12 000	13 800
Andrahandsuthyrning	0	2 415
Försäkringsersättning	0	203 456
Erhållna statliga bidrag	10 951	0
	27 110	227 621

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-1 946 861	-1 358 170
El	-39 606	-66 506
Värme	-405 693	-365 880
Vatten och avlopp	-43 812	-35 588
Sophämtning/renhållning	-106 403	-102 773
Öresutjämning	0	1
	-2 542 375	-1 928 916

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-50 700	-50 814
Obl besiktning	-10 000	-21 250
Hisservice	-71 883	-43 782
Övriga fastighetskostnader	-10 249	-38 435
Fastighetsförsäkring	-59 304	-52 737
Kabel-tv	-25 800	-23 394
Fastighetsskötsel	-57 795	-58 395
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-113 758	-89 131
Snöröjning	-32 298	-18 386
Örestutjämning	-1	1
	-431 788	-396 323

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-28 344	-26 031
Rådgivning	-29 450	-7 375
Fastighetsförvaltning	-54 980	-49 596
Bankkostnader	-3 490	-3 728
Föreningsavgift	-4 630	-4 560
Övriga externa kostnader	-800	-1 276
	-121 694	-92 566

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Lagstadgade sociala avgifter	-15 175	-14 955
	-67 675	-63 255

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-216 975	-216 975
Ombyggnad	-490 431	-502 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-7 765
	-707 406	-726 866



Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-3 165 466	-2 948 491
Årets avskrivningar enligt plan	-216 975	-216 975
Utgående avskrivning enligt plan	-3 382 441	-3 165 466
Planenligt restvärde vid årets slut	26 415 884	26 632 859
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 565 000	30 565 000
Mark	77 462 000	77 462 000
	108 027 000	108 027 000
Uppdelning av taxeringsvärde byggnad inkl. mark		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	6 027 000	6 027 000
	108 027 000	108 027 000
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	-5 166 279	-4 664 154
Årets avskrivningar enligt plan	-490 431	-502 126
Utgående avskrivning enligt plan	-5 656 710	-5 166 280
Planenligt restvärde vid årets slut	4 384 971	4 875 401
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	26 415 884	26 632 859
Ombyggnad	4 384 971	4 875 402
	30 800 855	31 508 261

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	155 263	155 263
Utgående anskaffningsvärde	155 263	155 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-155 263	-147 498
Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 765
Utgående avskrivning enligt plan	-155 263	-155 263
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,65	2024-04-02	2 801 000	2 801 000
Danske Bank	1,26	2026-03-31	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	Rörlig		3 200 000	2 000 000
			16 001 000	14 801 000
Kortfristig skuld			6 001 000	12 000 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	16 001 000	15 000 000
	16 001 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition lokal	90 000	90 000
	90 000	90 000

Underskrifter

Stockholm 2024

Leon Nagy
Ledamot

Fredrik Werngren
Ledamot

Oskar Johansson
Ordförande

Linnea Lebedev Lundvall
Ledamot

Bernard Cauchard
Ledamot

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

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

