

Årsredovisning

för

BRF Arméfördelningen 2

702000-0787

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF Arméfördelningen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 har nya stammar i kök och badrum samt nya elstigare sedan 2000. Utbyggnad av tvättstugan gjordes 2002, fjärrvärmecentralen byttes 2007 och under 2009 har hissarna totalrenoverats. Under 2011 målades taket och trappuppgångarna. Under 2015 renoverades och tilläggsisolerades fasaden. Under 2016 avslutades renovering av samtliga fönster inklusive byte till energiglas. Under 2018 och 2019 byttes de tre frånluftsfläktarna samt renoverades trapphusbelysningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2019. På stämman representerades 15 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året:

Ordförande:	Maria Freimuth(t.o.m. 19-10-21/Fredrik Nordqvist(från 19-10-22) (vald t.o.m. årsstämman 2021)
Vice ordf:	Fredrik Nordqvist(t.o.m. 19-10-21)
Sekreterare:	Susanne Johansson (vald t.o.m. årsstämman 2021)
Kassör:	Lasse Ölander (vald t.o.m. årsstämman 2020)
Ledamot:	Martin Edvardsson (vald t.o.m. årsstämman 2021)
Suppleant:	Fatima Oulebsir (vald t.o.m. årsstämman 2021)
Suppleant:	Pär Öfjäll (vald t.o.m. årsstämman 2020)
Suppleant:	Fredrik Folkelid (vald t.o.m. årsstämman 2021)
Suppleant:	Hillar Truuberg (vald t.o.m. årsstämman 2020)

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

Ordförande och kassör har rätt att attestera räkningar för löpande kostnader (t.ex. värme, vatten, renhållning, m.m.), övriga räkningar/kostnader överstigande 5 000 kronor attesteras av två ledamöter i förening och räkningar/kostnader upp till 5 000 kronor kan attesteras av en ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Michaela Wilhelmsson (sammankallande), Brita Liljegren och Björn Fridén.

Fastighetsuppgifter

Föreningen hade den 31 december 2019, 153 medlemmar (151 förra året) och 104 bostadsrättslägenheter samt 2 hyreslokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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 12 överlåtelse skett under verksamhetsåret (13 under föregående år).

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 233 kvm varav 5 174 kvm utgör lägenhetsyta och 59 kvm utgör lokalyta. Nytt taxeringsvärde kom under 2019.

Fastighetens taxeringsvärde från 2019 är 194 420 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 61 585 000 kr och markvärdet 132 835 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet till kostnaden 148 tkr. Fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltning AB till kostnaden 60 tkr. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Maries Puts & Städ AB till kostnaden 150 tkr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 90 000 kr. 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
Fortum Markets AB	Elavtal, el och nät
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Telenor	TV
Sandberg Hiss AB	Hisservice
Hissbesiktn.i Sv.AB	Hissbesiktningar
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Brandskyddsinspektion
Veteranpoolen	Snöröjning

Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes från 2019-01-01 med 2%.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020 visar på ett likviditetsmässigt utfall efter finansiella poster men före amorteringar av lån på ca 1.2 Mkr.

Under 2020 planeras projektering av takrenovering samt projektering av ytteligare cykelställ och eventuell ändrad sophantering.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 348	4 221	4 230	4 023	3 878
Resultat efter fin.poster	110	-192	627	-160	-1 202
Likviditet	5 256,00	4 358,00	3 890,00	2 601,00	2 156,00
Balansomslutning	29 311	29 199	29 437	28 908	27 821
Drift tkr/kvm	0,54	0,60	0,44	0,54	0,69
Icke avskrivna akt.kostn. tkr/kvm	4,59	4,74	4,89	5,10	4,80
Räntekostnader tkr/kvm	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Lån tkr/kvm	4,80	4,80	4,80	4,80	4,90
Fastighetsskatt	156,00	149,00	149,00	142,00	139,00

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	255	3 224	1 380	-872	-192	3 795
Avsättning till rep.fond enl.			300	-300		0
Disposition av föregående års resultat:				-192	192	0
Årets resultat					110	110
Belopp vid årets utgång	255	3 224	1 680	-1 364	110	3 905

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 363 715
årets vinst	109 917
	-1 253 798

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-680 375
i ny räkning överföres	-873 423
	-1 253 798

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 347 888	4 220 944
		4 347 888	4 220 944
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-363 214	-373 636
Planerat underhåll		-680 375	-762 967
Fastighetsavgift/skatt		-156 298	-149 543
Driftskostnader	3	-1 768 880	-1 816 201
Övriga kostnader	4	-69 654	-103 149
Personalkostnader och arvoden	5	-114 662	-112 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-787 616	-799 357
		-3 940 699	-4 116 894
Rörelseresultat		407 189	104 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 457	11 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-310 729	-307 840
		-297 272	-296 141
Resultat efter finansiella poster		109 917	-192 091
Resultat före skatt		109 917	-192 091
Årets resultat		109 917	-192 092

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 722 953	24 510 569
		23 722 953	24 510 569
Summa anläggningstillgångar		23 722 953	24 510 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 096	65 981
Avräkningskonto - AB Rådstornet		925 659	740 398
Depåkonto- AB Rådstornet		6 296	306 211
Aktuella skattefordringar		175 858	139 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	131 415	124 668
		1 263 324	1 376 966
<i>Kassa och bank</i>		4 324 497	3 311 590
Summa omsättningstillgångar		5 587 821	4 688 556
SUMMA TILLGÅNGAR		29 310 774	29 199 125

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		1 680 000	1 380 000
		5 158 767	4 858 767
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 363 715	-871 623
Årets resultat		109 917	-192 092
		-1 253 798	-1 063 715
Summa eget kapital		3 904 969	3 795 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 800 000	18 800 875
Leverantörsskulder		212 855	250 930
Övriga skulder		34 632	33 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	358 318	318 684
Summa kortfristiga skulder		25 405 805	19 404 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 310 774	29 199 125

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

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	4 119 132	4 038 360
Hyror	154 208	119 616
Övriga intäkter	74 548	62 968
	4 347 888	4 220 944

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	800 820	824 995
El	101 802	111 582
Vatten & avlopp	118 217	111 086
Fastighetskötsel	60 373	58 689
Städning/renhållning/sotning	149 914	145 430
Sophämtning	47 351	46 221
Grovsophämtning	34 409	29 190
Kabel TV och bredband	219 394	214 112
Övriga skötselkostnader	2 944	28 244
Förvaltningsarvode	147 510	140 084
Övriga arvoden	25 024	29 530
Försäkring	33 784	33 160
Föreningsavgifter	7 550	7 400
Övriga driftskostnader	19 788	36 479
	1 768 880	1 816 202

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	21 875	22 875
Överlåtelse-, andrahands- och pantsättningsavgifter	31 250	35 312
Andra externa kostnader	16 529	44 962
	69 654	103 149

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	90 000	90 000
	90 000	90 000

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	24 662	22 041
	24 662	22 041

Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	114 662	112 041
---	----------------	----------------

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Arméfördelningen 2.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 547 427	34 547 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 547 427	34 547 427
Ingående avskrivningar	-10 517 618	-9 718 261
Årets avskrivningar	-787 616	-799 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 305 234	-10 517 618
Ingående anskaffningsvärde mark	480 760	480 760
Utgående ackumulerade uppskrivningar	480 760	480 760
Utgående redovisat värde byggnad och mark	23 722 953	24 510 569
Taxeringsvärden byggnader	61 585 000	51 624 000
Taxeringsvärden mark	132 835 000	95 446 000
	194 420 000	147 070 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar om 25.000.000 kr.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	306 410	303 268
Övriga finansiella kostnader	4 319	4 572
	310 729	307 840

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Brandkontoret	34 497	33 784
Anticimex	2 485	2 380
Telenor, bredband	26 842	26 416
AB Rådstornet	35 340	35 021
Bostadsrätterna	7 700	7 550
Ownit	9 476	9 476
Sandberg hiss	15 075	10 041
	131 415	124 668

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea				
Lån	1,550	2020-02-19	6 000 000	6 000 000
	0,770	2020-12-17	7 000 000	7 000 000
	0,830	2020-12-17	6 800 000	6 800 000
	0,770	2020-12-17	5 000 000	5 000 875
			24 800 000	24 800 875
Kortfristig del av långfristig skuld			24 800 000	18 800 875

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinsbetalda månadsavgifter	106 949	113 916
Upplupen kostnad el	5 939	9 553
Upplupen kostnad fjärrvärme	104 144	109 493
Upplupet revisionsarvode	22 000	22 000
Upplupna räntekostnader	14 719	14 122
Övriga upplupna kostnader	104 567	49 600
	358 318	318 684

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2020-02-

Fredrik Nordqvist
Ordförande

Martin Edvardsson

Susanne Johansson

Lars Ölander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-

Joakim Häll
Revisor
BoRevision i Sverige AB