

Signera årsredovisning - Botema

Signed 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: 148-2020040836379845-annualreport.pdf

Storlek: 259148 byte

Hashvärde SHA256:

2ee81db291fe3ec58774e106345c92b1746f114158241f646ce800eed886d139

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 6:

Fredrik Werngren

Signed with BankID 2020-04-14 18:49 BankID Ref: 9e0a0d19-2d46-487c-b72b-b536b00d6a6e

Susanna Charlotta Salomon

Signed with BankID 2020-04-14 19:33 BankID Ref: 674dd3b4-0f46-44aa-93fb-27744d582f4d

PHILIP ASPLER

Signed with BankID 2020-04-22 14:41 BankID Ref: dc950683-4a54-4b59-ad22-39bc233d0e7f

SANDRA NORDIN

Signed with BankID 2020-04-22 14:44 BankID Ref: dca3d18c-1928-4850-8a85-bbfd2be085ae

Nils Herluv Johan Pålsson

Signed with BankID 2020-05-04 16:46 BankID Ref: d97a8ecd-f74c-4164-89cb-ffc64fc0f81

SYLVIA CEAMANOS

Signed with BankID 2020-05-06 10:19 BankID Ref: dd8250ea-a0f0-4071-85f8-77e40aafa7ac

Årsredovisning

för

BRF Arméhästen

716419-3703

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Arméhästen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2020.

Ny teknisk förvaltare kontrakterad som kommer 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

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning, ny förvaltare Fastighetsägarna

Övriga avtal

- Yttre underhåll - Åkerlunds Fastighets Service
- 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 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under 2019 har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelse.

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 2019 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Fredrik Werngren	Ledamot	Ordförande
Sandra Nordin	Ledamot	
Susanna Salomon	Ledamot	
Johan Bengt-Påhlsson	Ledamot	
Philip Aspler	Ledamot/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 12 maj 2020.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

- Taken har målats om under det gånga året
- Taksäkerhet har åtgärdats enligt rekommendation
- Läckande vattenrör från gård ner i garaget har åtgärdats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med nya portar
- Hissen i gathuset har haft flera driftstörningar

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 727	1 755	1 715	1 728
Resultat efter finansiella poster	-786	-970	-322	-138
Soliditet (%)	62	63	64	64
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	576	576	560	580
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 068	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	1 338 723	-3 867 928	-970 350	22 749 247
Disp av föreg års resultat				-970 350	970 350	0
Förändring under året			155 565	-155 565	-785 750	-785 750
Belopp vid årets utgång	26 190 281	58 521	1 494 288	-4 993 843	-785 750	21 963 497

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 993 843
årets förlust	-785 749
	-5 779 592

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	216 546
i ny räkning överföres	-5 996 138
	-5 779 592

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 727 339	1 754 853
Övriga rörelseintäkter	2	11 100	12 458
Summa rörelseintäkter		1 738 439	1 767 311
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-959 400	-1 187 482
Driftskostnader	4	-337 590	-481 799
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-180 025	-77 066
Personalkostnader	6	-104 942	-56 674
Avskrivningar	7	-726 819	-726 819
Summa rörelsekostnader		-2 308 776	-2 529 840
Rörelseresultat		-570 337	-762 529
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 412	-207 821
Summa finansiella poster		-215 412	-207 821
Resultat efter finansiella poster		-785 749	-970 350
Årets resultat		-785 749	-970 350

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 665 475	34 384 531
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	23 291	31 054
Summa materiella anläggningstillgångar		33 688 766	34 415 585
Summa anläggningstillgångar		33 688 766	34 415 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80 312	80 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 129	22 750
Summa kortfristiga fordringar		110 441	103 062
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		366 459	366 459
Summa kortfristiga placeringar		366 459	366 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 102 121	1 052 017
Summa kassa och bank		1 102 121	1 052 017
Summa omsättningstillgångar		1 579 021	1 521 538
SUMMA TILLGÅNGAR		35 267 787	35 937 123

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 248 802	26 248 802
Fond för yttre underhåll		1 494 288	1 338 723
Summa bundet eget kapital		27 743 090	27 587 525
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 993 843	-3 867 928
Årets resultat		-785 749	-970 350
Summa ansamlad förlust		-5 779 592	-4 838 278
Summa eget kapital		21 963 498	22 749 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 801 000	12 801 000
Övriga skulder	12	90 000	90 000
Summa långfristiga skulder		12 891 000	12 891 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 934	83 059
Skatteskulder		13 209	4 037
Övriga skulder		0	1 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 146	208 093
Summa kortfristiga skulder		413 289	296 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 267 787	35 937 123

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 043 884	1 043 884
Hyror lokaler ej moms	501 305	530 369
Garageplats ej moms	132 750	108 000
Garageplats m moms	2 250	27 000
Hyra p_pl ej moms	47 150	45 600
	1 727 339	1 754 853

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	1 358
Utdelning Brandkontoret	11 100	11 100
	11 100	12 458

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-476 427	-691 227
Marktytor, trädgård	0	-4 075
El	-37 830	-40 450
Värme	-366 069	-380 958
Vatten och avlopp	-29 140	-28 632
Sophämtning/renhållning	-49 935	-42 139
	-959 401	-1 187 481

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-45 607	-40 300
Obl besiktning	-2 625	-2 563
Hisservice	-75 950	-191 823
Övriga fastighetskostnader	-12 802	-5 749
Fastighetsförsäkring	-29 659	-52 221
Kabel-tv	-22 030	-16 174
Fastighetsskötsel	-45 696	-44 676
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-83 983	-73 953
Snöröjning	-19 239	-26 800
Sotning	0	-27 540
	-337 591	-481 799

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-8 313	-6 281
Rådgivning	-46 069	-17 251
Fastighetsförvaltning	-113 957	-46 252
Bankkostnader	-2 926	-3 022
Föreningsavgift	-8 760	-4 260
	-180 025	-77 066

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-91 500	-44 500
Lagstadgade sociala avgifter	-13 442	-12 174
	-104 942	-56 674

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-216 975	-216 975
Ombyggnad	-502 081	-502 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-7 763	-7 763
	-726 819	-726 819

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 297 566	-2 080 591
Årets avskrivningar enligt plan	-216 975	-216 975
Utgående avskrivning enligt plan	-2 514 541	-2 297 566
Planenligt restvärde vid årets slut	27 283 784	27 500 759
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 850 000	19 397 000
Mark	49 332 000	32 458 000
	72 182 000	51 855 000
Uppdelning av taxeringsvärde byggnad inkl. mark		
Bostäder	66 400 000	47 000 000
Lokaler	5 782 000	4 855 000
	72 182 000	51 855 000
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	-3 157 909	-2 655 828
Årets avskrivningar enligt plan	-502 081	-502 081
Utgående avskrivning enligt plan	-3 659 990	-3 157 909
Planenligt restvärde vid årets slut	6 381 691	6 883 772
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	27 283 784	27 500 759
Ombyggnad	6 381 691	6 883 772
	33 665 475	34 384 531

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	155 263	155 263
Utgående anskaffningsvärde	155 263	155 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-124 209	-116 446
Årets avskrivningar enligt plan	-7 763	-7 763
Utgående avskrivning enligt plan	-131 972	-124 209
Planenligt restvärde vid årets slut	23 291	31 054

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank AB	1,41	2019-04-01	2 801 000	2 801 000
Danske Bank AB	1,700	2022-03-31	10 000 000	10 000 000
			12 801 000	12 801 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition lokal	90 000	90 000
	90 000	90 000

Underskrifter

Stockholm

Fredrik Werngren
Ordförande

Johan Bengt-Påhlsson

Sandra Nordin

Susanna Salomon

Philip Aspler

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor