

Årsredovisning

för

BRF Arméhästen

716419-3703

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Arméhästen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 - St Eriks hiss
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st och 26 st medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 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 2020 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Philip Aspler	Ledamot	Ordförande
Fredrik Werngren	Ledamot	
Sandra Kolmodin	Ledamot	
Erik Flinck	Ledamot	
Oskar Johansson	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 26 maj 2021.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

- Vattenskador åtgärdade och delar av vattensystem utbytta.
- Nya portar beställdes under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med nya portar
- Hyresgäst Sushi har fått 50 % hyresreduktion, ett kvartal, och för detta fick BRF statlig ersättning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 807	1 727	1 755	1 715
Resultat efter finansiella poster	-617	-786	-970	-322
Soliditet (%)	61	62	63	64
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	576	576	576	560
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	1 494 288	-4 993 843	-785 750	21 963 497
Disp av föreg års resultat				-785 750	785 750	0
Förändring under året			216 546	-216 546	-617 005	-617 005
Belopp vid årets utgång	26 190 281	58 521	1 710 834	-5 996 139	-617 005	21 346 492

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 996 138
årets förlust	-617 006
	-6 613 144

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	-216 546
i ny räkning överföres	-6 396 598
	-6 613 144

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 807 202	1 727 339
Övriga rörelseintäkter	2	17 315	11 100
Summa rörelseintäkter		1 824 517	1 738 439
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-919 591	-959 400
Driftkostnader	4	-341 104	-337 590
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-177 639	-180 025
Personalkostnader	6	-60 153	-104 942
Avskrivningar	7	-726 819	-726 819
Summa rörelsekostnader		-2 225 306	-2 308 776
Rörelseresultat		-400 789	-570 337
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 217	-215 412
Summa finansiella poster		-216 217	-215 412
Resultat efter finansiella poster		-617 006	-785 749
Årets resultat		-617 006	-785 749

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	32 946 419	33 665 475
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	15 528	23 291
Summa materiella anläggningstillgångar		32 961 947	33 688 766

Summa anläggningstillgångar

32 961 947

33 688 766

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 820	0
Övriga fordringar		80 312	80 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 040	30 129
Summa kortfristiga fordringar		149 172	110 441

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Kassa och bank		1 325 238	1 102 121
Summa kassa och bank		1 325 238	1 102 121
Summa omsättningstillgångar		1 840 869	1 579 021

SUMMA TILLGÅNGAR

34 802 816

35 267 787

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 248 802	26 248 802
Fond för yttre underhåll		1 710 834	1 494 288
Summa bundet eget kapital		27 959 636	27 743 090
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 996 138	-4 993 843
Årets resultat		-617 006	-785 749
Summa ansamlad förlust		-6 613 144	-5 779 592
Summa eget kapital		21 346 492	21 963 498
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		246 192	108 934
Skatteskulder		20 576	13 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 556	291 146
Summa kortfristiga skulder		565 324	413 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 802 816	35 267 787

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 intäktas 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 043 884	1 043 884
Hyror lokaler ej moms	579 618	501 305
Garageplats ej moms	135 000	132 750
Garageplats m moms	0	2 250
Hyra p_pl ej moms	48 700	47 150
	1 807 202	1 727 339

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 715	0
Utdelning Brandkontoret	12 600	11 100
	17 315	11 100

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-430 792	-476 427
El	-36 279	-37 830
Värme	-343 691	-366 069
Vatten och avlopp	-30 592	-29 140
Sophämtning/renhållning	-78 236	-49 935
	-919 590	-959 401

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-49 600	-45 607
Obl besiktning	-2 700	-2 625
Hisservice	-79 643	-75 950
Övriga fastighetskostnader	-9 293	-12 802
Fastighetsförsäkring	-47 603	-29 659
Kabel-tv	-22 569	-22 030
Fastighetsskötsel	-37 037	-45 696
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-84 971	-83 983
Snöröjning	-7 688	-19 239
	-341 104	-337 591

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-42 250	-8 313
Rådgivning	-3 750	-46 069
Fastighetsförvaltning	-126 226	-113 957
Bankkostnader	-3 113	-2 926
Föreningsavgift	0	-8 760
förändring styrelsearvode	-2 300	0
Rådgivning	0	-18 962
	-177 639	-198 987

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-47 300	-91 500
Lagstadgade sociala avgifter	-12 853	-13 442
	-60 153	-104 942

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 514 541	-2 297 566
Årets avskrivningar enligt plan	-216 975	-216 975
Utgående avskrivning enligt plan	-2 731 516	-2 514 541
Planenligt restvärde vid årets slut	27 066 809	27 283 784
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
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	10 041 681	10 041 681
Utgående anskaffningsvärde	10 041 681	10 041 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 659 990	-3 157 909
Årets avskrivningar enligt plan	-502 081	-502 081
Utgående avskrivning enligt plan	-4 162 071	-3 659 990
Planenligt restvärde vid årets slut	5 879 610	6 381 691
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	27 066 809	27 283 784
Ombyggnad	5 879 610	6 381 691
	32 946 419	33 665 475

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	155 263	155 263
Utgående anskaffningsvärde	155 263	155 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-131 972	-124 209
Årets avskrivningar enligt plan	-7 763	-7 763
Utgående avskrivning enligt plan	-139 735	-131 972
Planenligt restvärde vid årets slut	15 528	23 291

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank AB	1,41	2024-01-01	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

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition lokal	90 000	90 000
	90 000	90 000

Underskrifter

Stockholm

Philip Aspler
Ordförande

Fredrik Werngren

Erik Flinck

Sandra Kolmodin

Oskar Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor