

Förvaltningsberättelse för år 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2 i Solna lämnar härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under år 2022.

I Styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Val av styrelse, revisorer och suppleanter ägde rum vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-24. Bror Welander, Eva Fågelström, Anna Dahlqvist, Dennis Gauffin samt Lennart Johansson valdes till ordinarie ledamöter Amanda Monadjemzadeh och Åsa Engström valdes som suppleanter. Som revisorer omvaldes Erik Johnsson och Aida Tarihi samt Lars Blomqvist och Jonas Fågelström som suppleanter.

Till valberedning utsågs Maria Jeeves och Margareta Carlson med Maria Jeeves som sammankallande.

Styrelsen konstituerade sig vid sammanträde omedelbart efter stämman och Bror Welander valdes till ordförande. Då valet av två suppleanter till styrelsen bryter mot föreningens stadgar beslutade den nya styrelsen att kalla till en extra föreningsstämma den 12 juni 2022. Enda beslutspunkten på den extra föreningsstämman var val av styrelse. Där valdes samma styrelse, men med skillnaden att Amanda Monadjemzadeh valdes till ordinarie ledamot i stället för suppleant.

Styrelsen konstituerade sig på nytt direkt efter den extra föreningsstämman och Bror Welander valdes till ordförande.

Vid ordinarie föreningsstämman deltog 24 personer, representerande 24 bostadsrätter samt 1 fullmakt.

Vid extra föreningsstämman deltog 11 personer, representerande 11 bostadsrätter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden har utgått med 79.996 kr/år till hela styrelsen. Några revisorsarvoden har inte utgått.

Föreningen har vid årets början en lokal med hyresrätt, uthyrd.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningens fastighet

Föreningen, Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2, förvärvades år 1986 och nuvarande stadgar registrerades år 2019. Fastigheten består av fyrtiotvå (42) Bostadsrätter med en bostadsrättsyta på 3.955 kvm och en (1) hyreslokal.

Under året har 3 Bostadsrätter bytt ägare och vi hälsar våra nya medlemmar välkomna;

Lght nr. 5-6 - Marja-Liisa Azavedo Swahn och Edward Azawedo

Lght nr. 15 – Ulrika och Christer Bjerke

Lght nr. 25 - Victor Moreau

Lght nr. 35 – Niklas Jönsson och Malin Diaz

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Denna förvaltning har skötts av några av föreningens medlemmar, som ersatts med timarvode. Totalt har föreningen utbetalat 188.454 kr, inklusive sociala avgifter. I denna summa ingår styrelsearvodena, bokföringstjänst samt trappstädning.

Väsentliga händelser under året

Året har varit ett relativt lugnt år för föreningen. Efter stämmobeslut 2021 har styrelsen påbörjat arbetet med föreningens hyreslokal. Det har hållits möte kring hur lokalen kan nyttjas och föreningen har avslutat avtalet med hyresgästen. Det blev tyvärr inte ett enkelt avslut varvid föreningen fick anlita ett juridiskt ombud och lyckades genom enskilda förhandlingar träffa en överenskommelse och därmed slippa förhandlingar i Hyres- och arrendenämnden, där föreningen med stor sannolikhet fått betala större skadestånd till hyresgästen.

Föreningen har, som samhället i stort, påverkats av stigande energipriser och räntor. Energiavtalet har rörligt pris och lånen ligger i en blandning av olika bindningstider och räntor. De ökade omkostnaderna har lett till att årsavgiften för medlemmarna har höjts med 4,2% för 2023.

Styrelsen har lagt mycket tid på digitalisering och sortering av föreningens dokument samt dokumentering av processer och rutiner för att minska personberoendet i styrelsen.

Styrelsen har börjat med en aktivitetslogg som uppdateras löpande där alla uppgifter styrelsen ska utföra följs upp. Denna aktivitetslogg säkras att allt blir utfört, följs upp och kan lämnas vidare vid styrelsebyten utan avbrott.

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning med tillhörande notanteckningar (bilaga).

Trots höjda elpriser och ökade kostnader för reparationer av tvättstugetrustning har vi kunnat balansera det till ett överskott för året på 102 591 kr. Det positiva resultatet är tack vare att vi har fått in retroaktiva betalningar för elförbrukningen på den telemast som vi hyr ut plats till samt att vi varit restriktiva med förvaltningsbudgeten och endast utfört det allra nödvändigaste.

Flerårsöversikt (sek)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift per kvm	670	670	657	644	631
Lån per kvm	4.557	4.891	5.161	5.270	5.379
Nettoomsättning	3.084.491	2.900.675	2.856.395	2.786.249	2.719.147
Resultat	102.592	-43.496	186.601	-90.307	-10.139

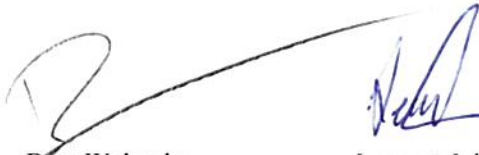
Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

-från föregående år balanserad vinst	672.145 kr
-årets resultat	102 592 kr
-totalt till stämmans förfogande	774.737 kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp 774.737 kr balanseras i ny räkning som en buffert för kommande räkenskapsår.

Solna 2023-04-14



Bror Welander



Lennart Johansson



Eva Fågelström



Amanda Monadjemzadeh



Anna Dahlqvist



Dennis Gauffin



Åsa Engström

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Vi undertecknade har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2022.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Vi tillstyrker-

- Att resultaträkning och balansräkning fastställs.
- Att från föregående år balanserad vinst och årets resultat balanseras i ny räkning enligt förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2022.

Solna 2023-05-05



Erik Johnsson



Aida Tarihi

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	7	18 660 852	19 254 490
Mark		3 772 000	3 772 000
Installationer	8	13 470 260	13 860 309
<u>Övriga Inventarier</u>	9	<u>37 986</u>	<u>76 784</u>
Summa Anläggningstillgångar		35 941 098	36 963 583
Omsättningstillgångar			
Kassa		0	-1
Bank		2 315 137	2 715 016
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	10	<u>216 462</u>	<u>253 300</u>
Summa Omsättningstillgångar		2 531 599	2 968 315
SUMMA TILLGÅNGAR		38 472 697	39 931 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 132 024	16 132 024
<u>Fond för yttre underhåll</u>		<u>2 697 667</u>	<u>2 697 667</u>
Summa bundet eget kapital		18 829 691	18 829 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		672 145	715 641
<u>Årets resultat</u>		<u>102 592</u>	<u>-43 496</u>
Summa fritt eget kapital		774 737	672 145
Summa Eget Kapital	11	19 604 428	19 501 836
Långfristiga Skulder			
<u>Lån</u>	12	<u>17 902 690</u>	<u>19 342 690</u>
Summa Långfristiga skulder		17 902 690	19 342 690
Kortfristiga Skulder			
Leverantörsskulder		168 635	173 025
Skatteskulder		0	0
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	13	<u>796 944</u>	<u>914 347</u>
Summa Kortfristiga Skulder		965 579	1 087 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 472 697	39 931 898

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

RESULTATRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	2	3 084 491	2 900 675
Summa Rörelseintäkter		3 084 491	2 900 675
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 283 225	-1 233 053
Övriga externa kostnader	4	-136 233	-122 623
Personalkostnader	5	-188 454	-191 339
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 036 135	-1 059 311
Summa kostnader		-2 644 047	-2 606 326
RÖRELSERESULTAT		440 444	294 349
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		138 121	132 000
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-393 185	-389 457
Summa Finansiella poster		-255 064	-257 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 380	36 892
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0	0
FASTIGHETSSKATT		-82 788	-80 388
ÅRETS RESULTAT		102 592	-43 496

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod

<u>Tillämpade avskrivningstider</u>	<u>år</u>
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	30-50
Övriga Inventarier	5-10

Noter till Resultaträkningen

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 649 880	2 649 880
Lokal	112 883	110 668
Parkeringsplatser	56 196	56 196
Garage	42 595	42 492
Förråd	5 088	5 088
<u>Övrigt</u>	<u>217 849</u>	<u>36 351</u>
Summa Nettoomsättning	3 084 491	2 900 675

Not 3 DIREKTA FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
<u>Förbrukning</u>		
El	416 842	277 508
Värmekostnader	258 268	289 522
Vattenkostnader	60 566	55 958
Sophämtning	64 498	64 497
Snöröjning	41 244	32 716
<u>Kabel/TV</u>	<u>122 274</u>	<u>121 043</u>
Summa Förbrukning	963 692	841 244
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Källsortering	9 629	15 977
Portar	7 226	7 634
Garage/Bilplats	0	0
<u>Hiss</u>	<u>34 510</u>	<u>33 696</u>
Summa Fastighetsskötsel	51 365	57 307
<u>Underhåll och reparation</u>		
Gemensamma utrymmen	17 702	21 034
Gård	29 214	23 887
Förbrukningsmaterial	10 752	2 567
Passersystem	8 077	0
Bostäder	9 719	221 648
Lokaler	109 443	2 813
Pumpgröpar	0	4 913
Tvättstuga	49 586	29 740
Ventilationer	5 775	0
<u>Fixzit årsavtal</u>	<u>27 900</u>	<u>27 900</u>
Summa Underhåll och reparation	268 168	334 502
Summa Not 3	1 283 225	1 233 053

Not	4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Försäkring	76 935	74 651
	Kontorsmaterial	6 087	0
	Förvaltningskostnader	800	700
	Förvaltningskontor	13 700	13 653
	Föreningskostnader	2 998	3 228
	Övriga externa tjänster	29 656	24 115
	Föreningsavgifter	5 620	5 570
	<u>Gåvor</u>	<u>437</u>	<u>706</u>
	Summa Övriga externa kostnader	136 233	122 623

Not	5 PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Styrelsen	79 996 *	85 631 *
	Övriga anställda	73 067	70 431
	<u>Sociala kostnader</u>	<u>35 391</u>	<u>35 277</u>
	Summa Personalkostnader	188 454	191 339

*) Under år 2021 har ersättning för extraordinärt arbete utbetalats

Not	6 AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Fastighet	607 288	604 559
	Installationer	390 049	390 052
	<u>Övriga Inventarier</u>	<u>38 798</u>	<u>64 700</u>
	Summa Avskrivningar	1 036 135	1 059 311

Noter till Balansräkningen

Not	7 FASTIGHET	2022	2021
	IB Anskaffningsvärde	23 321 133	23 091 302
	<u>Årets investering</u>	<u>13 650</u>	<u>229 831</u>
	UB Anskaffningsvärde	23 334 783	23 321 133
	IB Ack Avskrivningar	-4 066 643	-3 462 084
	<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-607 288</u>	<u>-604 559</u>
	UB Ack Avskrivningar	-4 673 931	-4 066 643
	Redovisat Restvärde	18 660 852	19 254 490

Not	8 INSTALLATIONER	2022	2021
	IB Anskaffningsvärde	19 260 517	19 260 517
	<u>Årets investering</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	UB Anskaffningsvärde	19 260 517	19 260 517
	IB Ack Avskrivningar	-5 400 208	-5 010 156
	<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-390 049</u>	<u>-390 052</u>
	UB Ack Avskrivningar	-5 790 257	-5 400 208
	Redovisat Restvärde	13 470 260	13 860 309

Not 9 ÖVRIGA INVENTARIER	2022	2021
IB Anskaffningsvärde	1 707 767	1 707 767
Årets investering	0	0
UB Anskaffningsvärde	1 707 767	1 707 767
IB Ack Avskrivningar	-1 630 983	-1 566 283
Årets avskrivningar	-38 798	-64 700
UB Ack Avskrivningar	-1 669 781	-1 630 983
Redovisat Restvärde	37 986	76 784

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022	2021
Förfallna fakturor	35 254	74 200
Skattekonto	12 263	12 142
Förutbetalda kostnader	64 185	59 798
Skattefordran	104 760	107 160
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 462	253 300

Not 11 Eget Kapital	IB	förändring	årets resultat	UB
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	16 132 024	0	0	16 132 024
Yttre fond	2 697 667	0	0	2 697 667
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	715 641	-43 496	0	672 145
Årets resultat	-43 496	43 496	102 592	102 592
Summa Eget Kapital	19 501 836	0	102 592	19 604 428

Not 12 Lån	IB	förändring	UB
Lån vid årets ingång	19 342 690		
Amortering		1 440 000	
Lån vid årets utgång			17 902 690

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022	2021
Innehållen källskatt avs dec	29 131	30 516
Innehållen arbetsgivaravgift avs dec	29 430	29 022
Preliminär A-skatt 20-12	15 629	15 629
Brandkontoret självrisk vattenskada	4 130	122 520
Avgifter kv 1 nästkommande år	718 624	716 660
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	796 944	914 347

Övriga Noter

Not 14 Taxeringsvärde och Fastighetsinteckningar	
TAXERINGSVÄRDE 2022-06-14	
Mark	77 297 000
Byggnad	50 602 000
Taxeringsvärde	127 899 000
Fastighetsinteckningar	27 066 000

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

Flerårsöversikt

Antal lgh = 42

Bostadsrättsyta = 3.955

Flerårsöversikt (i sek)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift per kvm	670	670	657	644	631	631	596
Lån per kvm	4 527	4 891	5 161	5 270	5 379	6 736	3 304
Nettoomsättning	3 084 491	2 900 675	2 856 395	2 786 249	2 719 147	2 639 037	2 465 935
Resultat	102 592	-43 496	186 601	-90 307	-10 139	-214 561	143 282

Lånehistorik

Ingående och utgående Låneskuld - Engagemangsredovisning

Sparat ned beskedet för Lån per 211231 o 221231 - samma dokument