

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKITEKTEN 2**

Styrelsen lämnar härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Årsavgiften som medlemmarna betalar ska finansiera kommande underhåll och föreningens lån, 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. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Val av styrelse, revisorer och suppleanter ägde rum vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-22. Amanda Monadjemzadeh, Eva Fågelström, Dennis Gauffin, Åsa Engström, samt Lennart Johansson omvaldes till ordinarie ledamöter. Okan Saygin invaldes som ordinarie ledamot och Edward Azavedo som suppleant. Som revisorer omvaldes Aida Tarihi och Åsa Eriksson invaldes. Per Lindberg invaldes som suppleant. Till valberedning omvaldes Maria Jeeves och Margareta Carlson.

Styrelsen konstituerade sig vid sammanträde omedelbart efter stämman och Amanda Monadjemzadeh valdes till ordförande. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

Vid ordinarie föreningsstämma representerades 25 bostadsrätter varav en 1 representerad via fullmakt. Vid den extra föreningsstämman representerades 11 bostadsrätter varav 1 via fullmakt.

Styrelsearvoden har utgått 79 996 kr/år till hela styrelsen. Några revisorsarvoden har inte utgått.

Föreningen hade vid årets början en lokal med hyresrätt, uthyrd. Hyresförhållandet upphörde den 30 juni 2023.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade fastigheten samt marken 1986 och nuvarande stadgar registrerades år 2023. Fastigheten består av 42 bostadsrätter med en bostadsrättsyta på 3 955 kvm och 1 lokal. Under året har inga bostadsrätter bytt ägare.

### **Teknisk och ekonomisk förvaltning**

Denna förvaltning har skötts av några av föreningens medlemmar, som ersatts med timarvode. Totalt har föreningen utbetalat 209 579 kronor, inklusive sociala avgifter. I denna summa ingår styrelsearvodena, bokföringstjänst samt trappstädning.

### **Väsentliga händelser under året**

Under året har föreningens operativa verksamhet överlag varit relativt lugn, men samtidigt har det varit en betungande utmaning att hålla kostnaderna så låga som möjligt. En arkitekt har givit oss tre förslag på hur lokalen, som står tom sedan den 1 juli, kan göras om. Därefter har tre entreprenörer kontaktats som kommit med offerter.

Vi har uppdaterat och lanserat vår webbplats på Bostadsrätterna med information och dokument som alla medlemmar har nytta av. Där finns också Mäklarinformation vilket underlättar styrelsens administration.

Tyvänn drabbades vi av en vattenskada i cykelrummet som berodde på ett trasigt rör vid rörgenomföringen till höger om port 14. Skadan är åtgärdad och utredning pågår angående eventuella fuktskador i källargången och behovet av att åtgärda tätskiktet i grunden. Dessvärre täcktes inte skadan av vår försäkring.

På grund av nya regler kring matavfallssortering har föreningen sökt och fått beviljat bygglov och kommer att behöva byta ut moloken. Arbetet med trekanten och nya cykelpollare kom i gång först mot slutet av november och förväntas bli klart våren 2024.

Föreningen har precis som samhället i stort påverkats av energipriser och stigande räntor. Tack vare att vi ansökte om elprisstöd fick vi ca 70 000 kronor tillbaka som gjorde att budgeten föll bättre ut än vi vågat förutspå. Energiavtalet har rörligt pris och lånen är låsta på olika bindningstider och räntor.

### Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning med därtill hörande notanteckningar (bilaga). Trots vattenskada och att lokalen stått tom har året gett ett överskott på 121 274 kr. Det positiva resultatet är tack vare att vi har varit restriktiva med förvaltningsbudgeten och endast utfört det allra nödvändigaste och att vi sökt och fått elprisstöd.

Nyckeltal enligt nya krav	2023
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	680
Skuldsättning per kvadratmeter	4 139
Sparande per kvadratmeter	29
Räntekänslighet	6,0
Energikostnad per kvadratmeter	134
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 097
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	0,9

Flerårsöversikt (sek)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm	698	670	670	657	644
Lån per kvm	4 409	4 527	4 891	5 161	5 270
Nettoomsättning	2 985 502	3 084 491	2 900 675	2 856 395	2 786 249
Resultat	121 274	102 592	-43 496	186 601	-90 307

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

-från föregående år balanserad vinst	774 737 kr
-årets resultat	121 274 kr
-totalt till stämmans förfogande	896 011 kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp 896 011 kr balanseras i ny räkning som en buffert för kommande räkenskapsår.

Solna 2024-04-29

Amanda Monadjemzadeh



Okan Saygin



Edward Azavedo



Lennart Johansson



Åsa Engström



Eva Fågelström



Dennis Gauffin



# Revisionsberättelse för

## Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Vi undertecknade har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 1 januari – 31 januari 2023.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Med stöd av ovan tillstyrker vi

- 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 den tid revisionen omfattar.

Solna 2024-04-30

  
Åsa Eriksson

  
Aida Tarihi

# Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	7	18 053 564	18 660 852
Mark		3 772 000	3 772 000
Installationer	8	13 080 208	13 470 260
<u>Övriga Inventarier</u>	9	<u>8 389</u>	<u>37 986</u>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>34 914 161</b>	<b>35 941 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa		0	0
Bank		2 892 172	2 315 137
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	10	<u>172 115</u>	<u>216 462</u>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 064 287</b>	<b>2 531 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 978 448</b>	<b>38 472 697</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 132 024	16 132 024
<u>Fond för yttre underhåll</u>		<u>2 697 667</u>	<u>2 697 667</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 829 691</b>	<b>18 829 691</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		774 737	672 145
<u>Årets resultat</u>		<u>121 274</u>	<u>102 592</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>896 011</b>	<b>774 737</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>11</b>	<b>19 725 702</b>	<b>19 604 428</b>
<b>Långfristiga Skulder</b>			
<u>Lån</u>	12	<u>17 436 590</u>	<u>17 902 690</u>
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>17 436 590</b>	<b>17 902 690</b>
<b>Kortfristiga Skulder</b>			
Leverantörsskulder		150 030	168 635
Skatteskulder		0	0
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	13	<u>666 126</u>	<u>796 944</u>
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>816 156</b>	<b>965 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 978 448</b>	<b>38 472 697</b>

# Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Rörelseintäkter	2	2 985 502	3 084 491
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 985 502</b>	<b>3 084 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-976 163	-1 283 225
Övriga externa kostnader	4	-130 160	-136 233
Personalkostnader	5	-209 579	-188 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 026 937	-1 036 135
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 342 839</b>	<b>-2 644 047</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>642 663</b>	<b>440 444</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		121 891	138 121
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-557 552	-393 185
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-435 661</b>	<b>-255 064</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>207 002</b>	<b>185 380</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
FASTIGHETSSKATT		0	0
		-85 728	-82 788
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>121 274</b>	<b>102 592</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	2 760 620	2 649 880
Lokal	0	112 883
Parkeringsplatser	61 824	56 196
Garage	45 246	42 595
Förråd	5 600	5 088
<u>Övrigt</u>	<u>112 212</u>	<u>217 849</u>
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>2 985 502</b>	<b>3 084 491</b>

Not 3 DIREKTA FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
<b><u>Förbrukning</u></b>		
El	153 497	416 842
Värmekostnader	351 129	258 268
Vattenkostnader	60 053	60 566
Sophämtning	66 958	64 498
Snöröjning	41 042	41 244
<u>Kabel/TV</u>	<u>126 702</u>	<u>122 274</u>
<b>Summa Förbrukning</b>	<b>799 381</b>	<b>963 692</b>

**Fastighetsskötsel**

Källsortering	1 642	9 629
Portar	2 072	7 226
<u>Hiss</u>	<u>36 808</u>	<u>34 510</u>
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>40 522</b>	<b>51 365</b>

**Underhåll och reparation**

Gemensamma utrymmen	40 909	17 702
Gård	23 491	29 214
Förbrukningsmaterial	3 928	10 752
Passersystem	8 587	8 077
Bostäder	20 146	9 719
Lokaler	0	109 443
Styrelserum	6 613	0
Tvättstuga	30 261	49 586
Ventilationer	0	5 775
<u>Fixzit årsavtal</u>	<u>2 325</u>	<u>27 900</u>
<b>Summa Underhåll och reparation</b>	<b>136 260</b>	<b>268 168</b>

**Summa Not 3**

**976 163**

**1 283 225**

<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Försäkring	82 623	76 935
Kontorsmaterial	940	6 087
Förvaltningskostnader	1 600	800
Förvaltningskontor	15 523	13 700
Föreningskostnader	939	2 998
Övriga externa tjänster	22 825	29 656
Föreningsavgifter	5 710	5 620
<u>Gåvor</u>	<u>0</u>	<u>437</u>
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>130 160</b>	<b>136 233</b>

<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsen	79 996	79 996
Övriga anställda	82 878	73 067
<u>Sociala kostnader</u>	<u>46 705</u>	<u>35 391</u>
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>209 579</b>	<b>188 454</b>

<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighet	607 288	607 288
Installationer	390 052	390 049
<u>Övriga Inventarier</u>	<u>29 597</u>	<u>38 798</u>
<b>Summa Avskrivningar</b>	<b>1 026 937</b>	<b>1 036 135</b>

#### Noter till Balansräkningen

<b>Not 7 FASTIGHET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>IB Anskaffningsvärde</b>	<b>23 334 783</b>	<b>23 321 133</b>
<u>Årets investering</u>	<u>0</u>	<u>13 650</u>
<b>UB Anskaffningsvärde</b>	<b>23 334 783</b>	<b>23 334 783</b>
<b>IB Ack Avskrivningar</b>	<b>-4 673 931</b>	<b>-4 066 643</b>
<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-607 288</u>	<u>-607 288</u>
<b>UB Ack Avskrivningar</b>	<b>-5 281 219</b>	<b>-4 673 931</b>
<b>Redovisat Restvärde</b>	<b>18 053 564</b>	<b>18 660 852</b>

<b>Not 8 INSTALLATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>IB Anskaffningsvärde</b>	<b>19 260 517</b>	<b>19 260 517</b>
<u>Årets investering</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>UB Anskaffningsvärde</b>	<b>19 260 517</b>	<b>19 260 517</b>
<b>IB Ack Avskrivningar</b>	<b>-5 790 257</b>	<b>-5 400 208</b>
<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-390 052</u>	<u>-390 049</u>
<b>UB Ack Avskrivningar</b>	<b>-6 180 309</b>	<b>-5 790 257</b>
<b>Redovisat Restvärde</b>	<b>13 080 208</b>	<b>13 470 260</b>

<b>Not 9 ÖVRIGA INVENTARIER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>IB Anskaffningsvärde</b>	<b>1 707 767</b>	<b>1 707 767</b>
<u>Årets investering</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>UB Anskaffningsvärde</b>	<b>1 707 767</b>	<b>1 707 767</b>
<b>IB Ack Avskrivningar</b>	<b>-1 669 781</b>	<b>-1 630 983</b>
<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-29 597</u>	<u>-38 798</u>
<b>UB Ack Avskrivningar</b>	<b>-1 699 378</b>	<b>-1 669 781</b>
<b>Redovisat Restvärde</b>	<b>8 389</b>	<b>37 986</b>

<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förfallna fakturor	-324	35 254
Skattekonto	14 154	12 263
Förutbetalda kostnader	56 465	64 185
Skattefordran	<u>101 820</u>	<u>104 760</u>
<b><u>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>	<b>172 115</b>	<b>216 462</b>

<b>Not 11 Eget Kapital</b>	<b>IB</b>	<b>förändring</b>	<b>årets resultat</b>	<b>UB</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Medlemsinsatser	16 132 024	0	0	16 132 024
Yttre fond	2 697 667	0	0	2 697 667
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	672 145	102 592	0	774 737
Årets resultat	102 592	-102 592	121 274	121 274
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>19 604 428</b>	<b>0</b>	<b>121 274</b>	<b>19 725 702</b>

<b>Not 12 Lån</b>	<b>IB</b>	<b>förändring</b>	<b>UB</b>
<b>Lån vid årets ingång</b>	<b>17 902 690</b>		
Amortering		466 100	
<b>Lån vid årets utgång</b>			<b>17 436 590</b>

<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Innehållen källskatt avs dec	31 175	29 131
Innehållen arbetsgivaravgift avs dec	30 292	29 430
Preliminär A-skatt del-12/12	15 629	15 629
Brandkontoret självrisk vattenskada	0	4 130
Avgifter kv 1 nästkommande år	589 030	718 624
<b><u>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>	<b>666 126</b>	<b>796 944</b>

#### Övriga Noter

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



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	642 663	440 444
Erhållna räntor och liknande poster	121 891	138 121
Erlagda räntor	-557 552	-393 185
justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar och skatt)	941 209	953 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>= 1 148 211</b>	<b>1 138 727</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	44 347	34 438
Ökning (-)/Minskning(+) av kortfristiga skulder	-149 423	-119 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>= -105 076</b>	<b>-84 956</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-13 650
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>= 0</b>	<b>-13 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-466 100	-1 440 000
Förändring av låneskuld	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>= -466 100</b>	<b>-1 440 000</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>= 577 035</b>	<b>-399 879</b>
Likvida medel vid årets början	2 315 137	2 715 016
Likvida medel vid årets slut	2 892 172	2 315 137
<b>Differens</b>	<b>577 035</b>	<b>-399 879</b>