

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKITEKTEN 2

Styrelsen lämnar härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-27. Amanda Monadjemzadeh, Eva Fågelström, Dennis Gauffin samt Okan Saygin omvaldes till ordinarie ledamöter. Edward Azavedo invaldes som ordinarie ledamot och Jonas Vestberg som suppleant. Som revisorer omvaldes Åsa Eriksson och Lena Johansson invaldes. Ulrika Bjerke invaldes som suppleant.

Till valberedning omvaldes Maria Jeeves och Margareta Carlson.

Styrelsen konstituerade sig vid sammanträde omedelbart efter stämman. Amanda Monadjemzadeh omvaldes till ordförande. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

Vid ordinarie föreningsstämma representerandes 27 bostadsrätter varav två 2 representerade via fullmakt.

Styrelsearvoden har utgått med 85 949 kronor till hela styrelsen. Några revisorsarvoden har inte utgått.

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 6 bostadsrätter bytt ägare.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Denna förvaltning har skötts av några av föreningens medlemmar, som ersatts med timarvode. Totalt har föreningen utbetalat 211 881 kronor, inklusive sociala avgifter. I denna summa ingår styrelsearvodena, bokföringstjänst samt trappstädning.

Väsentliga händelser under året

Vi ser tillbaka på ett år med flera genomförda förbättringsåtgärder och en styrelse som arbetat hårt med att stärka föreningens långsiktiga värde och hållbarhet.

Styrelsens operativa verksamhet har i huvudsak präglats av stabilitet, men samtidigt har vi stått inför betydande utmaningar kopplade till att hålla kostnaderna på en rimlig nivå i ett alltmer ansträngt ekonomiskt klimat.

En viktig förändring har skett då vår tidigare kassör valde att avsluta sitt uppdrag. Styrelsen tog därför in offerter och har anlitat en extern ekonomisk förvaltare, Princip redovisning AB, vilket innebär en ny struktur för den ekonomiska administrationen och som kommer att påverka budgeten för 2025.

Vid en extra föreningsstämma den 19 november valdes Viktor Moreau in som suppleant efter att Jonas Vestberg lämnat sitt uppdrag.

Under året genomfördes flera viktiga underhållsåtgärder som stamspolning och uppgradering av hissarnas nödtelefoner från 2G till 4G för att säkerställa fortsatt funktion, drift och standard. I samband med den pågående utredningen av installation av solceller identifierades ett behov att även installera ett system för Individuell Mätning och Debitering (IMD) för att kunna optimera nyttan. Detta var inte ursprungligen inkluderat i beslutsunderlaget från föregående årsstämma, men bedöms nu som en viktig del av det fortsatta arbetet.

Omförhandling av räntor, utredning av vattenläcka i cykelrum vid skyfall, solceller, övergången till ny ekonomisk förvaltare samt nödvändigt underhåll har inneburit betydande investeringar av både tid och resurser. Därför har vissa planerade projekt nedprioriterats och skjutits på framtiden, som installation av laddstolpar och arbetet med föreningens lokaler, som för tillfället är fylld med cyklar efter rensningen i december vilket begränsat möjligheterna till annan användning.

Ekonomi

Föreningens resultat och ekonomiska läge framgår av resultat- och balansräkning med därtill hörande notanteckningar (bilaga). På grund av bundna lån som löpte ut ökade våra räntekostnader samt högre kostnader för bland annat vatten, värme, sophämtning är årets resultat, -164 850 kronor.

Nyckeltal	2024	2023
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	649	680
Skuldsättning per kvadratmeter	4 139	4 139
Sparande per kvadratmeter	-39	29
Räntekänslighet	6,3	6,0
Energikostnad per kvadratmeter	153	134
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	4 097	4 097
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	0,9	0,9

Flerårsöversikt (sek)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm	698	698	670	670	657
Lån per kvm	4 409	4 409	4 527	4 891	5 161
Nettoomsättning	2 966 938	2 985 502	3 084 491	2 900 675	2 856 395
Resultat	- 164 850	121 274	102 592	-43 496	186 601

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

-från föregående år balanserad vinst	896 011 kr
-årets resultat	-164 850 kr
-totalt till stämmans förfogande	731 161 kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp, 731 161 kr, balanseras i ny räkning som en buffert för kommande räkenskapsår.

Solna 2025-05-01



Amanda Monadjemzadeh



Edward Azavedo



Eva Fågelström



Dennis Gauffin



Okan Saygin



Viktor Moreau

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	7	17 446 282	18 053 564
Mark		3 772 000	3 772 000
Installationer	8	12 690 156	13 080 208
<u>Övriga Inventarier</u>	9	<u>290 571</u>	<u>8 389</u>
Summa Anläggningstillgångar		34 199 009	34 914 161
Omsättningstillgångar			
Kassa		0	0
Bank		3 543 310	2 892 172
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	10	<u>180 338</u>	<u>172 115</u>
Summa Omsättningstillgångar		3 723 648	3 064 287
SUMMA TILLGÅNGAR		37 922 657	37 978 448
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		896 011	774 737
<u>Årets resultat</u>		<u>-164 850</u>	<u>121 274</u>
Summa fritt eget kapital		731 161	896 011
Summa Eget Kapital	11	19 560 852	19 725 702
Långfristiga Skulder			
<u>Lån</u>	12	<u>17 436 590</u>	<u>17 436 590</u>
Summa Långfristiga skulder		17 436 590	17 436 590
Kortfristiga Skulder			
Leverantörsskulder		168 167	150 030
Skatteskulder		0	0
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	13	<u>757 048</u>	<u>666 126</u>
Summa Kortfristiga Skulder		925 215	816 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 922 657	37 978 448

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

RESULTATRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	2	2 966 938	2 985 502
Summa Rörelseintäkter		2 966 938	2 985 502
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 169 821	-976 163
Övriga externa kostnader	4	-160 507	-130 160
Personalkostnader	5	-211 881	-209 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 070 289	-1 026 937
Summa kostnader		-2 612 498	-2 342 839
RÖRELSERESULTAT		354 440	642 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129 686	121 891
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-561 526	-557 552
Summa Finansiella poster		-431 840	-435 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 400	207 002
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
FASTIGHETSSKATT		-87 450	-85 728
ÅRETS RESULTAT		-164 850	121 274

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 760 620	2 760 620
Lokal	0	0
Garage	60 842	61 824
Parkeringsplatser	43 551	45 246
Förråd	5 600	5 600
<u>Övrigt</u>	<u>96 325</u>	<u>112 212</u>
Summa Nettoomsättning	2 966 938	2 985 502

Not 3 DIREKTA FASTIGHETSKOSTNADER

	2024	2023
<u>Förbrukning</u>		
El	137 405	153 497
Värmekostnader	415 119	351 129
Vattenkostnader	90 560	60 053
Sophämtning	78 495	66 958
Snöröjning	53 302	41 042
<u>Kabel/TV</u>	<u>129 116</u>	<u>126 702</u>
Summa Förbrukning	903 997	799 381

Fastighetsskötsel

Källsortering	0	1 642
Portar	0	2 072
<u>Hiss</u>	<u>102 667</u>	<u>36 808</u>
Summa Fastighetsskötsel	102 667	40 522

Underhåll och reparation

Gemensamma utrymmen	23 063	40 909
Gård	33 508	23 491
Förbrukningsmaterial	2 182	3 928
Passersystem	8 789	8 587
Bostäder	36 875	20 146
Lokaler	0	0
Styrelserum	0	6 613
Tvättstuga	33 055	30 261
Tak	25 685	0
<u>Fixzit årsavtal</u>	<u>0</u>	<u>2 325</u>
Summa Underhåll och reparation	163 157	136 260

Summa Not 3	1 169 821	976 163
--------------------	------------------	----------------

Not	4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
		Försäkring	92 076	82 623
		Kontorsmaterial	2 491	940
		Förvaltningskostnader	800	1 600
		Förvaltningskontor	14 314	15 523
		Föreningskostnader	7 925	939
		Övriga externa tjänster	36 594	22 825
		Föreningsavgifter	5 710	5 710
		<u>Gåvor</u>	<u>597</u>	<u>0</u>
		Summa Övriga externa kostnader	160 507	130 160

Not	5	PERSONALKOSTNADER	2024	2023
		Styrelsen	85 949	79 996
		Övriga anställda	77 634	82 878
		<u>Sociala kostnader</u>	<u>48 298</u>	<u>46 705</u>
		Summa Personalkostnader	211 881	209 579

Not	6	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
		Fastighet	607 282	607 288
		Installationer	390 052	390 052
		<u>Övriga Inventarier</u>	<u>72 955</u>	<u>29 597</u>
		Summa Avskrivningar	1 070 289	1 026 937

Noter till Balansräkningen

Not	7	FASTIGHET	2024	2023
		IB Anskaffningsvärde	23 334 783	23 334 783
		<u>Årets investering</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		UB Anskaffningsvärde	23 334 783	23 334 783
		IB Ack Avskrivningar	-5 281 219	-4 673 931
		<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-607 282</u>	<u>-607 288</u>
		UB Ack Avskrivningar	-5 888 501	-5 281 219
		Redovisat Restvärde	17 446 282	18 053 564

Not	8	INSTALLATIONER	2024	2023
		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	-6 180 309	-5 790 257
		<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-390 052</u>	<u>-390 052</u>
		UB Ack Avskrivningar	-6 570 361	-6 180 309
		Redovisat Restvärde	12 690 156	13 080 208

Not	9	ÖVRIGA INVENTARIER	2024	2023
		IB Anskaffningsvärde	1 707 767	1 707 767
		<u>Årets investering</u>	<u>355 137</u>	<u>0</u>
		UB Anskaffningsvärde	2 062 904	1 707 767
		IB Ack Avskrivningar	-1 699 378	-1 669 781
		<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-72 955</u>	<u>-29 597</u>
		UB Ack Avskrivningar	-1 772 333	-1 699 378
		Redovisat Restvärde	290 571	8 389

Not	10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024	2023
		Förfallna fakturor	0	-324
		Skattekonto	16 040	14 154
		Förutbetalda kostnader	64 200	56 465
		Skattefordran	<u>100 098</u>	<u>101 820</u>
		<u>Summa Förutbetalda kostnader</u>		
		<u>och upplupna intäkter</u>	180 338	172 115

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	774 737	121 274	0	896 011
		Årets resultat	121 274	-121 274	-164 850	-164 850
		Summa Eget Kapital	19 725 702	0	-164 850	19 560 852

Not	12	Lån	IB	förändring	UB
		Lån vid årets ingång	17 436 590		
		Amortering		0	
		Lån vid årets utgång			17 436 590

Not	13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
		Innehållen källskatt avs dec	29 423	31 175
		Innehållen arbetsgivaravgift avs dec	30 995	30 292
		Preliminär A-skatt del-12/12	15 629	15 629
		Antennhyra 250101-0331	10 214	0
		Avgifter kv 1 nästkommande år	670 787	589 030
		<u>Summa Upplupna kostnader</u>		
		<u>och förutbetalda intäkter</u>	757 048	666 126

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

Kassaflödesanalys		2024	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		354 440	642 663	440 444
Erhållna räntor och liknande poster		129 686	121 891	138 121
Erlagda räntor		-561 526	-557 552	-393 185
justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar och skatt)		982 839	941 209	953 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	=	905 439	1 148 211	1 138 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-8 223	44 347	34 438
Ökning (-)/Minskning(+) av kortfristiga skulder		109 059	-149 423	-119 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	=	100 836	-105 076	-84 956
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-355 137	0	-13 650
Avyttring av finansiella tillgångar		0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	=	-355 137	0	-13 650
Finansieringsverksamheten				
Amortering av låneskulder		0	-466 100	-1 440 000
Förändring av låneskuld		0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	=	0	-466 100	-1 440 000
Årets Kassaflöde	=	651 138	577 035	-399 879
Likvida medel vid årets början		2 892 172	2 315 137	2 715 016
Likvida medel vid årets slut		3 543 310	2 892 172	2 315 137
Differens		651 138	577 035	-399 879

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Vi som undertecknar denna berättelse har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för perioden 1 januari – 31 december 2024.

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 som revisionen omfattar.

Solna 27/3 2025


Ulrika Bjerke


Åsa Eriksson