



Årsredovisning 2021



Brf Artillerigården

Org nr 769611-9978

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Artillerigården, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2007-10-02.

Föreningens stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-30.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 20 i Stockholms kommun. Anskaffningsvärde uppgick till 221 830 tkr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar inklusive källare med totalt 53 bostadsrätter och en lokal. Den totala boytan är 4 450 kvm och lokalytan 62 kvm. Föreningen disponerar 25 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök
2 st bostad/lokal 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Drift och underhåll av sopsug, garage och garageinfart sker genom bildade samfällighetsföreningar.

Parkeringsgarage

Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 459 kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokal/garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 214 595 tkr varav byggnadsvärde är 103 702 tkr och markvärde 110 893 tkr. Taxeringsvärde för 25 garageplatser uppgår till 2 949 tkr. Värdeår för byggnaden är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Renab AB och trappstädning med Maries Puts och Städ AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Gunnar Sonesson, ordförande
Eva Klasén
Stefan Hedelius
Susanna Klint Månsson
Christian Ahlberg
Axel Nilsson
Lee Gleichmann Linnarsson

Suppleant

Lukas Magnusson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Föreningens revisor är Ragnar Hörndahl.

Valberedning

Evert Pihlblad, sammankallande
Jonas Käll

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beställt och genomfört en större analys av föreningens värme- och energisystem. Analysen innefattade en genomgång av ekonomin, befintliga lösningar med fjärrvärme kombinerat med värmepump samt även förslag på nya lösningar, såsom bergvärme och olika energisparlösningar. Styrelsen fattade beslut om att göra komplett genomgång av fastighetens radiatorer samt att inköpa ny värmepump. Styrelsen valde att hänskjuta frågor om framtida investeringar såsom att eventuellt borra bergvärme till stämman.

Styrelsen beslutade också att upphandla ny teknisk förvaltare i syfte att öka servicegraden i föreningen. Ny förvaltare, Nordstaden Stockholm AB, tillträdde 1 februari 2022.

Under året har också styrelsen amorterat ytterligare 1 750 000 kr på föreningens lån.

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 2 512 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Till följd av detta uppvisar föreningen ett negativt resultat 2021. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 313 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (84) medlemmar. Under året har 6 (6) överlåtelse skett och inga nya andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 521	3 499	3 522	3 467
Resultat efter finansiella poster	-20	-158	114	-357
Resultat exkl avskrivningar	1 313	1 176	1 447	968
Soliditet (%)	77,26	76,66	75,77	75,17
Fastighetslån/kvm (kr)	10 679	11 072	11 634	11 971
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,32	22,96	23,83	24,35
Skuldränta (%)	0,92	0,94	1,01	1,14
Årsavgift/kvm (kr)	638	638	638	638

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 590 000	3 104 335	-4 045 109	-157 870	164 491 356
Disposition av föregående års resultat:		553 889	-711 759	157 870	0
Årets resultat				-20 020	-20 020
Belopp vid årets utgång	165 590 000	3 658 224	-4 756 868	-20 020	164 471 336

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 756 868
årets förlust	-20 020
	-4 776 888

behandlas så att

Till yttre fond avsättes	598 000
ianspråkats från yttre fond	-73 632
i ny räkning överföres	-5 301 256
	-4 776 888

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 520 870	3 499 313
Övriga rörelseintäkter		1 193	0
Summa rörelseintäkter		3 522 063	3 499 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 470 239	-1 526 712
Övriga externa kostnader	4	-291 128	-318 043
Personalkostnader		0	-2 495
Avskrivningar		-1 333 398	-1 333 398
Summa rörelsekostnader		-3 094 765	-3 180 648
Rörelseresultat		427 298	318 665
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-447 318	-476 535
Summa finansiella poster		-447 318	-476 535
Resultat efter finansiella poster		-20 020	-157 870
Årets resultat		-20 020	-157 870

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	210 373 373	211 667 676
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	167 583	188 541
Inventarier, verktyg och installationer	8	98 092	116 228
Summa materiella anläggningstillgångar		210 639 048	211 972 445
Summa anläggningstillgångar		210 639 048	211 972 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 537	0
Övriga fordringar	9	1 120 865	1 360 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 338	58 348
Summa kortfristiga fordringar		1 180 740	1 419 195
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 058 083	1 173 875
Summa kassa och bank		1 058 083	1 173 875
Summa omsättningstillgångar		2 238 823	2 593 070
SUMMA TILLGÅNGAR		212 877 871	214 565 515

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 590 000	165 590 000
Fond för yttre underhåll		3 658 224	3 104 335
Summa bundet eget kapital		169 248 224	168 694 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 756 868	-4 045 109
Årets resultat		-20 020	-157 870
Summa fritt eget kapital		-4 776 888	-4 202 979
Summa eget kapital		164 471 336	164 491 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 520 500	33 500 000
Summa långfristiga skulder		32 520 500	33 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 000 000	15 770 500
Leverantörsskulder		133 611	82 887
Skatteskulder		225 134	111 772
Övriga skulder		3 651	6 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	523 639	602 682
Summa kortfristiga skulder		15 886 035	16 574 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 877 871	214 565 515

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-20 020	-157 870
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 333 398	1 333 398
Förändring skatteskuld/fordran		-8 145	-59 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 305 233	1 115 952
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 537	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 009	4 436
Förändring av leverantörsskulder		50 724	-14 022
Förändring av kortfristiga skulder		-858 987	15 862 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		495 442	16 969 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-979 500	-18 270 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-979 500	-18 270 500
Årets kassaflöde		-484 058	-1 301 500
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 500 199	3 801 699
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 016 141	2 500 199

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 840 172	2 840 172
Hyror lokaler	99 340	84 916
P-plats och garage	565 408	549 219
Debiterad fastighetsskatt	15 950	11 962
Elavgifter	0	5 969
Statligt hyresbidrag	0	7 075
	3 520 870	3 499 313

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	57 102	57 101
Trädgårdsskötsel	47 710	57 757
Städkostnader	65 547	57 072
Hyra av entrémattor	16 622	21 452
Snöröjning/sandning	37 048	7 704
Hisskostnader	34 015	40 671
Brandskyddsarbete	0	5 500
Serviceavtal	44 519	30 648
Gemensamhetsanläggning	123 287	145 211
Reparationer	104 301	134 036
Hissreparationer	8 288	29 586
Planerat underhåll	73 632	176 943
Fastighetsel	199 996	217 413
Uppvärmning	456 289	339 969
Vatten och avlopp	78 408	77 084
Avfallshantering	55 641	65 581
Försäkringskostnader	51 274	52 844
Bredband	6 072	6 072
Övriga kostnader	10 489	4 069
	1 470 240	1 526 713

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	36 035	26 300
Fastighetsavgift	77 327	75 737
Telefoni	2 963	2 912
Hemsida	458	458
Porto	0	3 261
Föreningsgemensamma kostnader	50 505	70 900
Revisionsarvode	18 712	18 712
Ekonomisk förvaltning	84 831	94 191
Bankkostnader	40	2 858
Underhållsplan	11 216	11 775
Medlems-/föreningsavgifter	6 040	5 920
Övriga poster	3 001	5 018
	291 128	318 042

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	447 318	476 275
Övriga finansiella kostnader	0	260
	447 318	476 535

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 430 266	129 430 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 430 266	129 430 266
Ingående avskrivningar	-10 162 532	-8 868 229
Årets avskrivningar	-1 294 303	-1 294 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 456 835	-10 162 532
Redovisat värde mark	92 399 942	92 399 942
Utgående värde mark	92 399 942	92 399 942
Utgående redovisat värde	210 373 373	211 667 676
Taxeringsvärden byggnader	103 702 000	103 702 000
Taxeringsvärden mark	110 893 000	110 893 000
	214 595 000	214 595 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	419 160	419 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 160	419 160
Ingående avskrivningar	-230 619	-209 661
Årets avskrivningar	-20 958	-20 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 577	-230 619
Utgående redovisat värde	167 583	188 541

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 453	227 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 453	227 453
Ingående avskrivningar	-111 224	-93 087
Årets avskrivningar	-18 137	-18 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 361	-111 224
Utgående redovisat värde	98 092	116 229

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	154 515	33 008
Avräkningskonto förvaltare	958 058	1 326 324
Motkonto moms	8 292	1 515
	1 120 865	1 360 847

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastum	21 238	20 678
Brandkontoret	16 542	18 191
Svea Artilleri Garage	12 448	11 122
Bostadsrätterna	6 110	6 040
Starrbäckens Garagesamfällighet	0	2 317
	56 338	58 348

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,90	2025-03-19	19 000 000	19 000 000
Nordea	1,04	2022-12-21	14 500 000	14 500 000
Nordea	1,10	2026-04-09	14 020 500	15 770 500
Kortfristig del av lån			-15 000 000	-15 770 500
			32 520 500	33 500 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	71 083	57 448
Revision	5 000	5 000
Vatten	20 706	19 318
Fastighetsel	26 367	21 242
Fjärrvärme	79 895	47 677
Städning	5 593	4 756
Avfallshantering	4 415	0
Fastighetsskötsel	0	4 758
Planerat underhåll	0	132 831
Styrelsemöten	0	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	310 580	284 652
	523 639	602 682

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	56 355 000	56 355 000
	56 355 000	56 355 000

Stockholm 2022- -

Gunnar Sonesson
Ordförande

Eva Klasén

Stefan Hedelius

Susanna Klint Månsson

Christian Ahlberg

Axel Nilsson

Lee Gleichmann Linnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Ragnar Hörndahl
Revisor









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Artillerigården.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-19 10:36:03

Dokumentet är undertecknat av:

 LEE GLEICHMANN LINNARSSON (19560426XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-08 13:05:33
 Eva Klasén (19750124XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-14 14:04:03
 AXEL NILSSON (19630815XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 14:39:20
 CHRISTIAN AHLBERG (19660901XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-09 21:37:42
 Ingrid Maria Susanna Klint Månsson (19621015XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-08 13:40:02
 Tom Stefan Hedelius (19690309XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-08 13:17:10
 Gunnar Sonesson (19680213XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-08 14:02:40
 RAGNAR HÖRNDAHL (19630515XXXX) Revisor	2022-04-19 10:36:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Artillerigården.pdf (239309 byte)

58D517E9A09495B57A90959523DA67F38965B56BFD91231CDEC2790B09E6ECD0575A9AF866A1FBBDA38F
8984DFCA7CBFF2D5BD61EFC0CD2F3554634B9CD12B52

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support