



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 med säte i Solna org.nr. 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Arkitekten 7 | 1998-07-10 | 1960 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 1403 |
| 47 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4062 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 110 |
| Totalt 51 objekt | | 5575 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 8 st 2 rok, 7 st 3 rok, 17 st 4 rok, 1 st 5 rok, 5 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Per Madsén | Ordförande | 2011-06-13 | |
| Ensieh Fard | Ledamot | 2018-05-31 | |
| Ann-Charlotte Gunhild Blom | Ledamot | 2022-06-01 | 2023-08-16 |
| Ari Kumpula | Ledamot | 2022-06-01 | 2023-08-16 |
| Per Moberg | Ledamot | 2020-06-11 | |
| Richard Roos | Ledamot | 2015-05-24 | 2023-08-16 |
| Helene Borryd | Ledamot | 2023-08-16 | |
| Karl Gustaf And Grundström | Ledamot | 2023-08-16 | |
| Alexander Mattsson | Ledamot | 2018-05-31 | |
| Anna Odhe | Ledamot | 2023-08-16 | |
| Anders Halldin | Suppleant | 2018-05-31 | 2023-02-05 |
| Gazmend Fetahi | Suppleant | 2023-08-16 | |
| Elisa Tapaila | Suppleant | 2022-06-01 | 2023-08-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alexander Mattsson och Per Madsén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Michal Tomczak med Åsa Klintemar som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Carina Hilin, Görel Johansson och Joel Ekman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Avtal

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi AB. Samarbetet mellan föreningen och företaget har under året löpt till belåtenhet.

Städningen av fastigheten har under året skötts av Eco Clean som gjort ett bra arbete. De har även skött snöröjning.

Ekonomisk Förvaltning har under året skötts av HSB Stockholm, affärsområde förvaltning. Kontaktperson och ekonomisk förvaltare hos HSB har varit Angelica Andersson.

Planteringen har skötts av Nästa Steg som gjort ett gott arbete.

Investeringar, underhåll och reparationer

Vi har under året inte gjort några stora investeringar eller reparationer.

Mycket tid har lagts på kontakter med konsulter angående skyddsrumsuppdatering och övergång till gemensam el (IMD). Skyddsrummet behövde en hel del åtgärder för att bli godkänt enligt de nya hårdare kraven från MSB. Bland annat har några innerväggar tagits bort via egna kontakter. Övrigt arbete med uppdateringar påbörjas i februari 2024.

Enligt tidigare beslut övergår vi till IMD och detta sker i januari 2024. I samband med detta framkom att det var fördelaktigt att även montera solceller då hela elcentralen i fastigheten behövde bytas. Solceller installeras i februari 2024 enligt tidigare stämmobeslut.

Vårstädning sköttes av Nästa Steg som gjort ett utmärkt arbete.

Höststädning hölls den 28/10. Styrelsen vill tacka dem som deltog.

Styrelsens arbete har fungerat bra. Styrelsen har vid samtliga beslut varit enig.

Under 2023 har 2 informationsblad skrivits. De finns publicerade på föreningens hemsida (www.arkitekten7.com)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| | |
|-----------|---|
| 2000 | Renovering och modernisering av hissar |
| 2001 | Byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmenät. (Norrenergi) |
| 2003 | Putsning av fasad samt byte av stora fönster i vardagsrum |
| 2008 | Stambyte |
| 2011 | Nytt tak av plåt. Arbetet avslutades 2012. |
| 2015 | Renovering av balkonger, ny platta gjöts. |
| 2016 | Nya fönster i lägenheterna |
| 2017-2018 | Nya fönster i lokalerna |
| 2019 | Nya frånluftsfläktar installerades, ny plantering anlagd, uppdatering av taksäkerhet samt uppgradering av brandskydd. |
| 2020 | VVC-booster installerad |
| 2020 | Dränering med pump ök port 8 |
| 2021 | Målning och gjutning av golv f.d. pannrum Plåtning baksida |
| 2022 | Gym öppnat |
| 2022 | Entréer utbytta |
| 2022 | Stamspolning |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 221 | 278 | 252 | 290 | 274 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 173 | 4 368 | 4 475 | 4 641 | 4 659 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 257 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 7 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 139 | 120 | 125 | 107 | 113 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 623 | 623 | 623 | 623 | 623 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 656 | 658 | 657 | 655 | 653 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 536 | 3 662 | 3 662 | 3 649 | 3 642 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 71 | 84 | 166 | 67 | -212 |
| Soliditet, % | 54 | 53 | 52 | 51 | 51 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nya nyckeltal för 2023; Skuldsättning bostadsrättsyta samt Årsavgifter/totala intäkter, saknar jämförelsetal för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 23 012 052 | 0 | 0 | 23 012 052 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 2 267 148 | 0 | 0 | 2 267 148 |
| Underhållsfond, kr | 1 516 493 | 0 | 411 712 | 1 928 205 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 26 795 693 | 0 | 411 712 | 27 207 405 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 228 858 | 84 426 | -411 712 | 901 573 |
| Årets resultat, kr | 84 426 | -84 426 | 71 114 | 71 114 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 313 284 | 0 | -340 598 | 972 687 |
| S:a eget kapital, kr | 28 108 977 | 0 | 71 114 | 28 180 092 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 289 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 313 284 |
| Årets resultat, kr | 71 114 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -492 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 80 289 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 972 687 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 972 687 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 536 471 | 3 523 955 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 120 000 | 138 000 |
| Summa Rörelseintäkter | | 3 656 471 | 3 661 955 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 855 614 | -1 985 454 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -141 975 | -113 761 |
| Personalkostnader | Not 6 | -157 704 | -146 463 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 077 447 | -1 077 447 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 232 739 | -3 323 124 |
| Rörelseresultat | | 423 732 | 338 831 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 52 458 | 5 480 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -405 077 | -259 885 |
| Summa Finansiella poster | | -352 619 | -254 406 |
| Resultat efter finansiella poster | | 71 114 | 84 426 |
| Resultat före skatt | | 71 114 | 84 426 |
| Årets resultat | | 71 114 | 84 426 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 46 932 833 | 48 010 280 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 46 932 833 | 48 010 280 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 46 932 833 | 48 010 280 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 60 | 4 343 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 3 301 630 | 3 269 285 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 113 183 | 251 747 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 3 414 873 | 3 525 375 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 1 753 770 | 0 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 753 770 | 0 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 12 | 129 909 | 1 589 595 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 129 909 | 1 589 595 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 5 298 552 | 5 114 970 |

Summa Tillgångar

52 231 385 **53 125 250**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 25 279 200 | 25 279 200 |
| Fond för yttre underhåll | 1 928 205 | 1 516 494 |
| Summa Bundet eget kapital | 27 207 405 | 26 795 694 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Balanserat resultat | 901 573 | 1 228 858 |
| Årets resultat | 71 114 | 84 426 |
| Summa Fritt eget kapital | 972 686 | 1 313 284 |

Summa Eget kapital

| | |
|-------------------|-------------------|
| 28 180 091 | 28 108 978 |
|-------------------|-------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 9 720 000 | 16 792 500 |
| Summa Långfristiga skulder | | 9 720 000 | 16 792 500 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 13 530 000 | 7 557 500 |
| Leverantörsskulder | | 219 587 | 141 872 |
| Skatteskulder | | 51 474 | 34 442 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 17 782 | 15 946 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 512 451 | 474 011 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 14 331 294 | 8 223 772 |

Summa Skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 24 051 294 | 25 016 272 |
|-------------------|-------------------|

Summa Eget kapital och skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 52 231 385 | 53 125 250 |
|-------------------|-------------------|

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Rörelseresultat | 423 732 | 338 831 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 077 447 | 1 077 447 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 077 447 | 1 077 447 |
| Erhållen ränta | 37 463 | 5 480 |
| Erlagd ränta | -371 896 | -259 006 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 157 798 | -130 044 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 101 840 | -103 924 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 259 639 | -233 968 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 426 385 **928 783**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 100 000 | -600 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 100 000 | -600 000 |

Årets kassaflöde

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets kassaflöde | 326 385 | 328 783 |
| Likvida medel vid årets början | 4 858 604 | 4 529 820 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 184 989 | 4 858 604 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 672 856 | 2 672 856 |
| | Årsavgifter lokaler | 727 656 | 727 656 |
| | Hyror bostäder | 110 736 | 110 736 |
| | Hyror övrigt | 2 400 | 2 400 |
| | Övriga primära intäkter | 22 823 | 10 307 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 3 536 471 | 3 523 955 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 3 536 471 | 3 523 955 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 120 000 | 138 000 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 120 000 | 138 000 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -132 579 | -138 560 |
| | Snö och halk-bekämpning | -31 625 | -21 651 |
| | Reparationer | -245 699 | -163 506 |
| | Planerat underhåll | -80 289 | -389 846 |
| | Försäkringsskador | 0 | -30 966 |
| | EI | -115 095 | -111 272 |
| | Uppvärmning | -575 571 | -500 021 |
| | Vatten | -82 588 | -57 380 |
| | Sophämtning | -81 226 | -89 658 |
| | Fastighetsförsäkring | -67 055 | -63 465 |
| | Kabel-TV och bredband | -55 172 | -55 172 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -266 272 | -262 912 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -122 443 | -101 045 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 855 614 | -1 985 454 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -48 952 | -39 466 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -15 468 | -16 001 |
| | Administrationskostnader | -28 443 | -22 310 |
| | Extern revision | -18 000 | -17 250 |
| | Medlemsavgifter | -5 730 | -5 162 |
| | Föreningsverksamhet | -1 932 | -2 189 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -23 450 | -11 383 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -141 975 | -113 761 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -4 000 | 0 |
| | Arvode styrelse | -116 000 | -120 000 |
| | Sociala avgifter | -37 704 | -26 463 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -157 704 | -146 463 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 370 | 1 347 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 39 078 | 2 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 12 011 | 4 130 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 52 458 | 5 480 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -404 597 | -258 041 |
| | Övriga räntekostnader | -480 | -1 844 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -405 077 | -259 885 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 56 657 344 | 56 657 344 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 6 319 000 | 6 319 000 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 62 976 344 | 62 976 344 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -14 966 064 | -13 888 617 |
| | Årets avskrivningar | -1 077 447 | -1 077 447 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -16 043 511 | -14 966 064 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 46 932 833 | 48 010 280 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 53 000 000 | 53 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 12 000 000 | 12 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 81 000 000 | 81 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 7 000 000 | 7 000 000 |
| | Summa | 153 000 000 | 153 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 33 531 000 | 33 531 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 33 531 000 | 33 531 000 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 3 301 310 | 3 269 009 |
| | Övriga fordringar | 320 | 276 |
| | Summa Övriga fordringar | 3 301 630 | 3 269 285 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placering, Nordea | 1 753 770 | 0 |
| | Summa Övriga kortfristiga placeringar | 1 753 770 | 0 |
| Not 12 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Kassa | 6 | 6 |
| | Nordea | 129 903 | 1 589 589 |
| | Summa Kassa och bank | 129 909 | 1 589 595 |

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,54% | 2024-01-30 | 6 457 500 | 0 |
| Nordea | 0,83% | 2024-02-21 | 7 032 500 | 60 000 |
| Nordea | 1,28% | 2025-02-19 | 3 260 000 | 40 000 |
| Nordea | 0,8% | 2026-08-19 | 6 500 000 | 0 |
| | | | 23 250 000 | 100 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 9 720 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 40 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 13 490 000 |
| Kortfristig del | 13 530 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 100 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 400 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,91% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,54% | 2024-01-30 | 6 457 500 | 0 |
| Nordea | 0,83% | 2024-02-21 | 7 032 500 | 60 000 |
| Nordea | 1,28% | 2025-02-19 | 3 260 000 | 40 000 |
| Nordea | 0,8% | 2026-08-19 | 6 500 000 | 0 |
| | | | 23 250 000 | 100 000 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 40 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 13 490 000 |
| Kortfristig del | 13 530 000 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 198 732 | 235 737 |
| Upplupna räntekostnader | 64 824 | 31 643 |
| Övriga upplupna kostnader | 248 895 | 206 631 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 512 451 | 474 011 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Arkitekten 7, org.nr. 716460-2794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Michal Tomczak
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER MADSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:20:43



KARL GUSTAF AND GRUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:29:08



ALEXANDER MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:07:23



PER MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:51:22



ENSIEH FARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:19:51



HELENE BORRYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:44:02



ANNA ODHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:29:56



MICHAL TOMCZAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:57:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:15:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAL TOMCZAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:54:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:15:28

