

# ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Armborstet 1



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>14</b>

Styrelsen för BRF Armborstet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningens har ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-22 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Anne Mattila Wass	2016
Hans-Erik Kristersson	2016
Thorvald Ehn	2016
Hans-Åke Carlson	2016
Robert Svensson	2016

<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Carl Waldenfeldt	2016
Malin Säker	2016

<i>Ordinarie revisor</i>	
Johannes Aasa	2016

<i>Revisorssuppleant</i>	
Jörgen Götehed	2016

<i>Valberedning</i>	
Malin Widö, Sammankallande	2016
Alexandra Romero Bustos	2016
Niklas Jansson	2016

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

BRF Armborstet 1  
Org.nr 769614-3499

1

*Handwritten signatures and initials:*  
AWW  
HEK  
HK

## Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet förvärvats enligt nedan:

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Förvärv</b>	<b>Kommun</b>
ARMBORSTET 1	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2006 – 2008 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 198 kvadratmeter, varav 8 312 kvadratmeter  
utgör bostadsyta, 94 kvadratmeter utgör lokalyta och 792 kvadratmeter utgör garageyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt, 66 garageplatser och  
9 MC-platser med hyresrätt.

### **Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	22	34	29	7

### **Byggnadens tekniska status**

Underhållsplan har upprättas, periodiskt underhåll av Oksätra konsult.

### **Förvaltning**

#### **Avtal**

#### **Leverantör**

Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Kabel-tv, bredband och bredbandstelefon	Telia
Trappstädning	NSF Städ AB
Hissar	Kone AB

*Handwritten signatures and initials:*  
HAC  
JREK

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 april 2015 beslöt föreningsstämman godkänna ändrade stadgar.

Styrelsens förslag till nya stadgar föredrogs på extra föreningsstämma den 18 maj 2015. Föreningsstämman beslutade efter diskussion att enhälligt anta styrelsens förslag till nya stadgar.

### Årets underhåll och förbättringar

- Under året har lagstadgad OVK-besiktning skett.
- Lackning av samtliga portar i fastigheten.
- Bättring och målning av väggarna i trapphusen, utemöblerna och räcken på gården.
- Förlängt avtalet med Tella till 100/100 med tre år.
- Nya stadgar har arbetats fram.
- Ny hyresgäst för lokalen Pralin.
- Under 2016 byte till nytt låssystem.

### Besiktningar

Hissarna och garageporten har besiktigats.

### Trädgård

En arbetsgrupp av medlemmar har under året arbetat med att plantera och sköta om blommor och andra växter på gården.

### Ekonomi

Bokslutet visar på ett överskott på 2 004 931 kr inkl. finansiella poster men före avskrivningarna, och detta ger ett underskott på 82 987 kr, detta på grund av att fr.o.m. 2014 får man inte använda progressiv avskrivning på fastigheten, utan man måste gå över till linjär avskrivning. Sedan tillkommer avsättning till yttre fonden på 540 000 kr.

### Omkostnader

- Drift- och underhållskostnader har gett ett överskott på 497 000 kr. Det beror på att snöröjningen blev 122 000 kr lägre eftersom det var en snöfattig vinter.
- Fjärrvärmekostnaderna blev 103 000 kr lägre på grund av den milda vintern.
- Elkostnaderna blev 69 000 kr lägre eftersom elpriset var ovanligt lågt elpris och att det inte gått åt så mycket el för att värma hängrännor och stuprör.
- Vattenkostnaden blev 9 000 kr lägre.
- Städskostnaderna blev 25 000 kr lägre.
- Underhåll och reparationerna blev 25 000 kr lägre.
- OVK-besiktningen blev 16 000 lägre än budget.
- Fastighetsskötsel material och varor blev 77 000 kr lägre.
- Övriga förvaltningskostnader blev 60 000 kr högre än budget. Det beror på att kostnaden för avveckling av Storholmen Förvaltning ökade kostnaderna med 50 000 kr.
- Föreningens övriga kostnader blev 16 000 kr lägre än budget.

Räntekostnaderna uppgick till 718 966 kr och gav ett överskott mot budget med 245 015 kr. De låga inlåningsräntorna och att vi minskade på lånen gjorde att inkomsträntorna blev 20 116 kr lägre än budget.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna behövde inte höjas år 2015 till följd av att föreningen förhandlade till sig lägre räntekostnader på två av lånen.

### **K-regelverk**

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna påverkar framför allt avskrivningarna alternativt kostnadsföreningen av investeringar och underhållsåtgärder. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att för närvarande använda K2-regelverket för att längre fram, om det blir aktuellt, kunna byta till K2-regelverket.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 181 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 18 överlåtelse skett. Snittpriset/kvm har varit 44 313 kr, vilket är 4 741 kr högre än 2014.



Handwritten signatures and initials, including 'HEK' and 'HAC'.

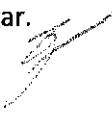
Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 527	6 503	6 486	6 298	6 209
Resultat efter finansiella poster	-83	-586	761	664	797
Soliditet (%)	86	85	85	84	84

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 129 967
årets förlust	-82 987
	<b>-1 046 980</b>
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	382 000
i ny räkning överföres	-664 980
	<b>-1 046 980</b>

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

  
 RL  
 HAC  
 AMM  
 CHEK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 526 772	6 503 435
Övriga rörelseintäkter		28 282	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 555 054</b>	<b>6 503 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	3	-3 670 262	-3 567 800
Övriga externa kostnader		-59 780	-56 123
Personalkostnader	4	-110 999	-110 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 087 918	-2 088 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 928 959</b>	<b>-5 822 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>626 095</b>	<b>680 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 884	30 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 966	-1 297 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-709 082</b>	<b>-1 267 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 987</b>	<b>-586 431</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-82 987</b>	<b>-586 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-82 987</b>	<b>-586 431</b>



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	245 140 427	247 221 855
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	6 490
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>245 140 427</b>	<b>247 228 345</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 140 427</b>	<b>247 228 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 656	1 113
Övriga fordringar		5 009	5 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 383	273 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>293 048</b>	<b>279 929</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 343 445	4 933 014
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 343 445</b>	<b>4 933 014</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 636 493</b>	<b>5 212 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>248 776 920</b>	<b>252 441 288</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	117
Inventarier, verktyg och installationer	10

#### Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet ske årligen genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättningen och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

Per AS  
AMM  
HEK  
HAC

## Noter

### NOT 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	5 597 028	5 594 106
Hyror, lokaler	200 020	180 697
Hyror, p-platser, garage	688 112	693 084
Övriga intäkter	41 611	35 548
	<b>6 526 771</b>	<b>6 503 435</b>

### NOT 3 Fastighets- och driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	621 844	505 482
Reparationer	144 633	116 440
El	201 279	208 717
Uppvärmning	842 109	839 831
Vatten	171 065	169 637
Sophämtning	98 789	117 927
Fastighetsförsäkring	42 850	39 168
Tomträttsavgäld	887 364	885 587
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	121 500	120 040
Kabel-TV och bredband	309 349	309 068
Teknisk förvaltning	86 654	42 627
Ekonomisk förvaltning	270 170	213 277
Konsultarvode	7 017	0
Korrigerering av fastighetskatt föregående år	-134 360	0
	<b>3 670 263</b>	<b>3 567 801</b>

### NOT 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	90 553	90 495
Sociala avgifter arvoden	20 446	19 754
	<b>110 999</b>	<b>110 249</b>

**NOT 5****Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	252 136 800	252 136 800
Mark	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 136 800</b>	<b>252 136 800</b>
Ingående avskrivningar	-4 914 945	-2 833 517
Årets avskrivningar	-2 081 428	-2 081 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 996 373</b>	<b>-4 914 945</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>245 140 427</b>	<b>247 221 855</b>
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	41 128 000	41 128 000
	<b>154 128 000</b>	<b>154 128 000</b>

**NOT 6****Inventarier, verktyg och installationer**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	36 000	36 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
Ingående avskrivningar	-29 510	-22 310
Årets avskrivningar	-6 490	-7 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 000</b>	<b>-29 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 490</b>

HEK  
HEK  
HEK

**NOT 7****Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 376 800	19 760 000	2 700 000	2 256 399	-586 431
Avs fond för yttre underhåll			540 000	-540 000	
Disposition av föregående års resultat:				-586 431	586 431
Årets resultat					-82 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>189 376 800</b>	<b>19 760 000</b>	<b>3 240 000</b>	<b>1 129 968</b>	<b>-82 987</b>

**NOT 8****Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelningen av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 542 916	3,67	2017-04-30	13 230 000	13 230 000
Stadshypotek 825 637	0,65	2016-03-01	10 352 500	0
Stadshypotek 835 087	0,65	2016-03-30	10 482 847	0
Stadshypotek 542 584	3,37			12 011 145
Nordea 3978 86 37027	1,271			11 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-498192
			<b>34 065 347</b>	<b>36 717 953</b>

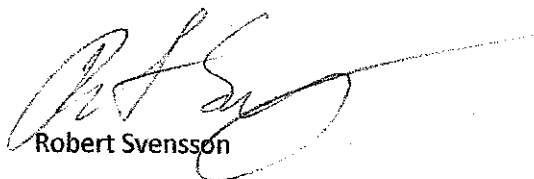
*Handwritten signatures and initials:*  
K...  
H...  
T...

Stockholm 2016-04-27

  
Anne Mattila Wass


  
Hans Åke Carlson

  
Thorvald Ehn

  
Robert Svensson

  
Hans-Erik Kristersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28

  
Johannes Aasa  
Revisor, BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Armborstet 1, org.nr 769614-3499

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1, för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1, för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 28 april 2016



Johannes Aasa

BoRevision AB