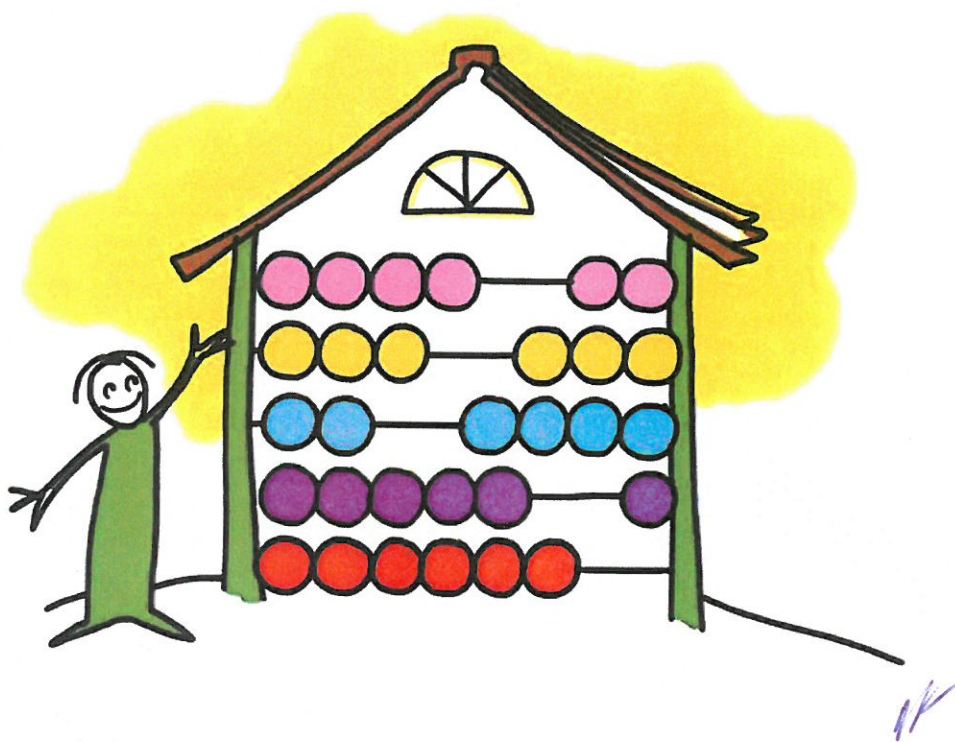


# ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Armborstet 1



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	3

<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	11

<b>Revisionsberättelse</b>	<b>12</b>
----------------------------	-----------

*AK*

Styrelsen för Brf Armborstet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till 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 2006-04-04 hos Bolagsverket.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

Anne Mattila Wass

Thorvald Ehn

Hans-Åke Carlson

Robert Svensson

HansErik Kristersson

#### *Vald t.o.m. årsstämman*

2015

2015

2015

2015

2015

#### *Styrelsesuppleanter*

Carl Waldenfeldt

Sören Olofsson

2015

2015

#### *Ordinarie revisor*

Alexander Forslöf

2015

#### *Revisorssuppleant*

Johannes Aasa

2015

#### *Valberedning*

Erik Pihl, Sammankallande

Malin Widö

Alejandra Romero Bustos

2015

2015

2015

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

AK

AK  
Stek  
Vidö  
RS

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 lägenhetsyta och 886 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 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 upprättats, periodiskt underhåll av Oksätra konsult

### Förvaltning

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CEMI Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Kabel-tv, bredband och bredbandstelefont	Telia
Trappstädning	NSF Stud AB
Hissar	Kone AB

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årets underhåll och förbättringar

- Under året har ett träckdäck och en skärmvägg byggs på gården vid "Holken". Detta arbete utfördes av medlemmar, varför kostnaderna begränsades till bara materialkostnader.
- Lackning av samtliga portar i huset.
- Bättring och målning av väggarna i trapphusen, utemöblerna och räcken på gården.
- Inkoppling av porttelefonerna har skett under året efter många års försök.
- Under 2015 kommer lagstadgad OVK-besiktning att äga rum under 1:a kvartalet.

### Besiktningar

Hissarna har besiktigats under året

### Trädgård

En arbetsgrupp av medlemmar har under året arbetat med att plantera och sköta om blommor och att sätta ut krukor med blomväxter i utanför varje port på gårdssidan.

### Medlemsinformation

#### Ekonomi

Bokslutet visar på ett överskott före avskrivningarna och före avsättning på 540 000 kr till yttre fonden.

Kostnaderna ökar då varför det blir ett underskott, 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.

#### Omkostnader

- Drift- och underhållskostnaderna har gett ett överskott ca 317 000 kr. Detta beror på att snöröjningen blev 130 000 kr lägre eftersom det var en snöfattig vinter.
- Fjärrvärmekostnaderna blev 90 000 kr lägre på grund av den milda vintern.
- Elkostnaderna blev 56 000 kr lägre på att elpriset var mycket lågt och att det inte gått åt så mycket el för att värma hängrännor och stuprör.
- Underhåll och reparationer uppvisar ett överskott på 23 000 kr.
- Övriga förvaltningskostnader uppvisar ett underskott på 6 000 kr, vilket till största delen berodde på att vi bytte försäkringsbolag.
- Föreningens övriga kostnader uppvisar ett överskott på 2 000 kr.

Avskrivningarna uppvisar ett underskott på 1 438 000 kr till följd av ändrade avskrivningsregler.

Finansiella poster uppvisar ett underskott på 15 000 kr, vilket beror på att ränteintäkterna blev lägre på grund av låga inlåningsräntor.

## Årsavgifter

Årsavgifterna behövde inte höjas år 2014 till följd av att föreningen förhandlade till sig lägre räntekostnader på ett av lånen. Det blir heller inte någon höjning av årsavgifter 2015, eftersom föreningen kommer att förhandla om två stycken lån.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 18 lägenheter sålts. Medelpriset per kvadratmeter var 39 523 kr, vilket är 8 670 kr högre än år 2013.

## K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna påverkar framför allt avskrivningarna alternativt kostnadsföringen 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 K3-regelverket.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 503	6 486	6 298	6 209	6 112
Resultat efter finansiella poster	-586	761	664	797	1 163
Soliditet (%)	85	85	84	84	84

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	2 256 399
årets resultat	-586 431
	<b>1 669 968</b>
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	540 000
i ny räkning överföres	1 129 968
	<b>1 669 968</b>

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

ALLA  
HÄR  
HÄR  
RS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 503 435	6 486 378
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 503 435</b>	<b>6 486 378</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 567 800	-3 497 834
Övriga externa kostnader		-34 335	-34 266
Personalkostnader och arvoden	1	-132 036	-130 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 088 628	-650 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 822 800</b>	<b>-4 313 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>680 635</b>	<b>2 173 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 535	2 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 297 601	-1 414 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 300 516</b>	<b>-1 411 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-586 431</b>	<b>761 401</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-586 431</b>	<b>761 401</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-586 431</b>	<b>761 401</b>

*MS*

*HEK  
AWW  
HAC  
Ker PS*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	2	247 221 855	249 303 283
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 490	13 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>247 228 345</b>	<b>249 316 973</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>247 228 345</b>	<b>249 316 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		1 113	3 339
Övriga fordringar		5 362	4 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 454	255 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>279 929</b>	<b>263 033</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		4 933 014	3 510 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 212 943</b>	<b>3 773 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>252 441 288</b>	<b>253 090 006</b>

JEK DS  
ANW HÅL



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll		2 700 000	2 160 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>211 836 800</b>	<b>211 296 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 256 399	2 034 998
Årets resultat		-586 431	761 401
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 669 968</b>	<b>2 796 399</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>213 506 768</b>	<b>214 093 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	36 717 953	37 591 145
Övriga skulder		17 163	16 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 735 116</b>	<b>37 607 808</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		549 239	235 723
Skatteskulder		171 320	17 620
Övriga skulder		10 975	10 478
Övriga skulder till kreditinstitut	5	498 192	123 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		969 678	1 001 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 199 404</b>	<b>1 388 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>252 441 288</b>	<b>253 090 006</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

ANN HEK DS  
HA Qun

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

I samband med övergången till K2 har livslängden för byggnader justerats till 120 år från och med 2014.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,83 %  
Inventarier 20 %

#### 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.

Ållw HEK 25  
JHE HÅC

## Noter

<b>NOT 1</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.			
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>			
Styrelsearvode		90 495	88 540
Sociala avgifter arvoden		19 754	21 448
Arvode extern revisor		21 788	20 580
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>		<b>132 037</b>	<b>130 568</b>

<b>NOT 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärden bygg./mark			
		252 136 800	252 136 800
<b>Utgående ackum. anskaffningsvärden</b>			
		<b>252 136 800</b>	<b>252 136 800</b>
Ingående avskrivningar			
		-2 833 517	-2 190 139
Årets avskrivningar			
		-2 081 428	-643 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			
		<b>-4 914 945</b>	<b>-2 833 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			
		<b>247 221 855</b>	<b>249 303 283</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 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	36 000	36 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
Ingående avskrivningar	-22 310	-15 110
Årets avskrivningar	-7 200	-7 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-29 510</b>	<b>-22 310</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 490</b>	<b>13 690</b>

**NOT 4 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 376 800	19 760 000	2 160 000	2 034 998	761 401
Avsättning yttre fond			540 000	-540 000	
Disposition av föregående års resultat:				761 401	-761 401
Årets resultat					-586 431
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>189 376 800</b>	<b>19 760 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 256 399</b>	<b>-586 431</b>

**NOT 5 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 542916	3,77	2017-04-30	13 230 000	13 230 000
Stadshypotek 542584	3,37	2015-03-30	12 011 145	12 134 337
Nordea 3978 86 37027	1,271	2015-02-27	11 975 000	0
Stadshypotek 428654	4,10	2014-03-01	0	12 350 000
Kf del av lf skuld			-498 192	-123 192
			<b>36 717 953</b>	<b>37 591 145</b>

Stek PS  
Kec HÅC AMM

Stockholm den 10 / 04 2015

Anne Mattila Wass

Hans Åke Carlson

Thorvald Ehn

Robert Svensson

Hans-Erik Kristersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

14 / 5 - 2015

Alexander Forslöf  
Revisor

