

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans-Åke Carlson	Ledamot	
Thorvald Ehn	Ledamot	
Hans-Erik Kristersson	Ledamot	
Anne Mattila Wass	Ledamot	
Carl Valdenfeldt	Ledamot	Avgick 2016-11-20
Madelaine Boijesen	Suppleant	
Malin Säker	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madelaine Boijesen, Hans-Åke Carlson, Thorvald Ehn, Hans-Erik Kristersson, Anne Mattila Wass och Malin Säker.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern, ersätter Adnin Ali	BoRevision

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HAC", "Jök", "MSS", "Tull", and "P".

Valberedning

Niclas Ingwall
Malin Widö
Andreas Åman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-10. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ARMBORSTET 1	2008	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.

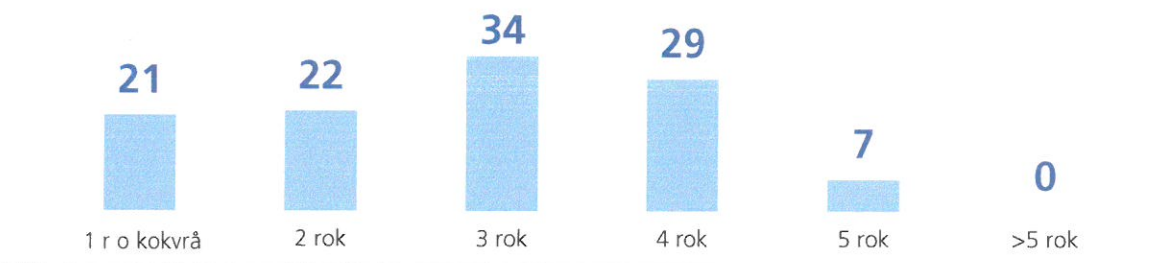
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 198 m², varav 8 312 m² utgör lägenhetsyta och 886 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Digital-tv, Bredband och Bredbandstelefonii	Telia
Trappstädning	NSF Städ AB
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
El	Fortum Market AB

Övrig information

Föreningens informationsblad Bonytt har utkommit med två nummer under året. x

HEK
M.B. ÅMAN
HAC
Per

Föreningens ekonomi

Bokföringsnämnden beslutade den 28 april 2014 att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen beslutade därefter om en linjär avskrivningsplan. Detta har resulterat i väsentligt högre avskrivningskostnader.

Bokslutet visar på ett underskott med 748 755 kr före avsättning till yttre fonden med 540 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 521 438 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 260 337 kr.

Intäkterna uppvisar ett överskott med 57 000 kr, vilket till 22 000 kr beror på att det varit högre beläggning av platserna i garaget och på 35 000 kr i övriga intäkter.

Fastighetskostnaderna gav ett överskott med 54 000 kr bland annat berodde på lägre kostnader för snöröjning. Reparationerna gav ett underskott med 112 000 kr, vilket berodde på högtrycksspolning av stammar och stickledningar och byte av dörr till återvinningsrummet som kostade 98 000 kr respektive 30 000 kr. Utbyte av låssystemet inklusive montering av nytt bokningssystem för tvättstugorna kostade 521 438 kr och det täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll.

Taxeburna kostnader gav ett överskott med 210 000 kr, vilket till ca 120 000 kr berodde på ändrade redovisningsregler och till ca 90 000 kr på en mild vinter och låga elpriser. Övriga driftkostnader gav ett underskott med 139 000 kr, vilket till 116 000 kr och 11 000 kr berodde på att fem kvartal för tomträttsavgälden och på att 16 månader av försäkringskostnaderna bokades upp på grund av ändrade redovisningsregler. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader gav ett överskott med 49 000 kr berodde bland annat på lägre förvaltningsarvoden.

Personalkostnaderna d.v.s. styrelsearvoden blev 113 000 kr högre, vilket berodde på nya regelverket K2.

Överskottet med 213 000 kr för finansiella kostnader och intäkter berodde på de mycket låga räntorna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

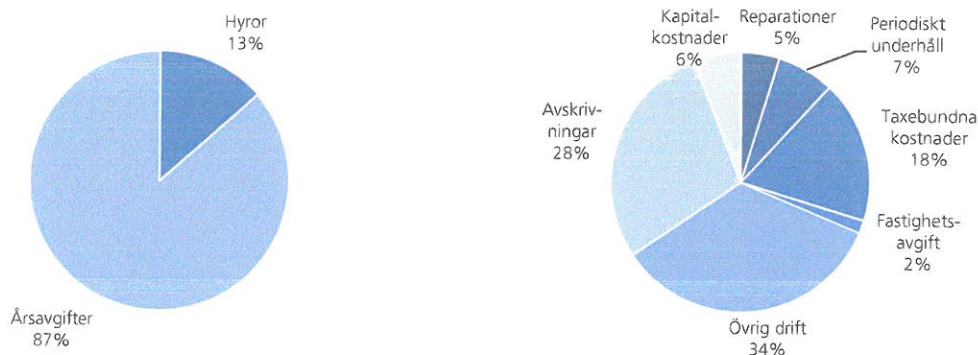
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 343 445
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	6 520 875
Finansiella intäkter	6 373
Minskning kortfristiga fordringar	162 221
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	6 689 469
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 765 835
Finansiella kostnader	428 739
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	660 347
Minskning av kortfristiga skulder	143 077
	5 997 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 034 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	691 470

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

JPEK HÅC
MOS ALL PER

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- SBC tog över fastighets- och ekonomisk förvaltning.
- Låssystemet byttes ut och digital bokning av tvättstugorna infördes.
- Byte av försäkringsbolag från Folksam till Trygg-Hansa.
- Avtal om bekämpning av ohyra har slutits med Anticimex.
- Stampspolning av samtliga stammar och stickledningar.
- Reparation av sopkasunerna.
- Test av rökluckorna samt utbyte av batteribackupp.
- Montering av fotocell och varningslampa på garageporten.
- Total garagestädning av väggar och tak under våren och sopning av golvet under hösten.
- Vid extra årsstämma anordnades gårdsfest där föreningen stod för förtäring.
- Gemensam gårdsstädning under hösten där föreningen bjöd på förtäring.
- Två nya bord till uteplatsen inköpta och julgran uppsatt på gården.
- Vibrationsmätning från Götalandsvägen utförd.
- Bortforsling av utrensade cyklar.
- Lackning av samtliga portar i fastigheten.
- Dörren till återvinningsrummet har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelse under året: 22 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191 ><

Handwritten notes:
HEK
HÅ
PÅ
PÅ

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	673	673	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 033	2 128	1 915	1 922
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 019	4 098	4 417	4 523
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	89	92	91	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	78	141	154
Soliditet (%)	86	86	86	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-749	-83	-586	761
Nettoomsättning (tkr)	6 486	6 521	6 503	6 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 312 m² bostäder och 886 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	189 376 800	0	0	189 376 800
Upplåtelseavgifter	19 760 000	0	0	19 760 000
Fond för yttre underhåll	4 320 000	540 000	540 000	3 240 000
S:a bundet eget kapital	213 456 800	540 000	540 000	212 376 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 020	-540 000	-622 987	1 129 967
Årets resultat	-748 755	-748 755	82 987	-82 987
S:a ansamlad förlust	-781 775	-1 288 755	-540 000	1 046 980
S:a eget kapital	212 675 025	-748 755	0	213 423 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-748 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	506 980
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-540 000
summa balanserat resultat	-781 775

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

521 438
-260 337

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. ↪

HEK HEC
HUB AMU HC

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 485 504	6 520 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 371	34 439
Summa rörelseintäkter		6 520 875	6 555 054
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 255 760	-3 307 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 959	-422 267
Personalkostnader	Not 6	-224 116	-110 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 081 428	-2 087 918
Summa rörelsekostnader		-6 847 263	-5 928 959
RÖRELSERESULTAT		-326 388	626 095
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 373	9 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 739	-718 966
Summa finansiella poster		-422 367	-709 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-748 755	-82 987
ÅRETS RESULTAT		-748 755	-82 987

HEK HÅC
ALM
Ker

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	243 058 999	245 140 427
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		243 058 999	245 140 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 058 999	245 140 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 739	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 095 572	9 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 523	283 383
Summa kortfristiga fordringar		3 119 834	293 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 045 907	2 945 542
SBC klientmedel i SHB		0	397 903
Summa kassa och bank		1 045 907	3 343 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 165 741	3 636 493
SUMMA TILLGÅNGAR		247 224 740	248 776 920

HEK
A
HIC
HIC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 320 000	3 240 000
Summa bundet eget kapital		213 456 800	212 376 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 020	1 129 967
Årets resultat		-748 755	-82 987
Summa fritt eget kapital		-781 775	1 046 980
SUMMA EGET KAPITAL		212 675 025	213 423 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 705 000	34 065 347
Summa långfristiga skulder		32 705 000	34 065 347
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	700 000	0
Leverantörsskulder		380 422	440 050
Skatteskulder		6 185	133 533
Övriga skulder		34 073	29 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	724 035	684 670
Summa kortfristiga skulder		1 844 715	1 287 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 224 740	248 776 920

JHEK HAC
AHL
HB

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången vilket innebär att återkommande kostnader inte periodiseras. Undantaget är räntor och personalkostnader såsom ex styrelsearvodet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120	117
Inventarier	Fullt avskriven	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 597 028	5 597 028
Hyror lokaler momspliktiga	191 117	193 293
Hyror lokaler	0	6 727
Hyror garage/parkering	0	688 112
Hyror parkering	14 500	0
Hyror garage	661 666	0
Hyror förråd	3 250	0
Värmeintäkter	17 952	0
Övriga debiterade avgifter	0	2 100
Överlåtelse	0	20 031
Pantsättning	0	13 320
Öresutjämning	-8	4
	6 485 504	6 520 615

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	6 156
Övriga intäkter	35 371	28 283
	35 371	34 439

HEK
AUM
HAC
K

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 960	151 011
	Fastighetsskötsel beställning	37 830	10 496
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 386	64 800
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 644	0
	Snöröjning/sandning	28 920	28 100
	Städning entreprenad	124 215	94 595
	Städning enligt beställning	37 733	10 169
	Mattvätt/Hyrmattor	3 019	1 220
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	95 865
	Hissbesiktning	13 242	1 856
	Bevakning	0	5 050
	Garage	1 996	0
	Gård	11 589	0
	Serviceavtal	189 482	135 363
	Förbrukningsmateriel	21 725	22 726
	Störningsjour och larm	16 435	0
		692 175	621 251
Reparationer			
	Brf Lägenheter	3 059	438
	Gemensamma utrymmen	6 463	22 121
	Tvättstuga	6 339	1 958
	Entré/trapphus	81 480	44 840
	Lås	4 397	16 300
	VVS	115 412	-3 395
	Värmeanläggning/undercentral	10 620	3 395
	Ventilation	43 135	25 281
	Elinstallationer	26 962	21 765
	Hiss	0	9 415
	Tak	0	2 515
	Balkonger/altaner	3 488	0
	Mark/gård/utemiljö	16 185	0
	Garage/parkering	25 563	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	593
		343 103	145 226
Periodiskt underhåll			
	Lås (passersystem)	521 438	0
		521 438	0
Taxebundna kostnader			
	El	188 354	201 279
	Värme	820 146	842 109
	Vatten	192 094	171 065
	Sophämtning/renhållning	95 083	98 789
		1 295 677	1 313 241
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	55 619	42 850
	Tomträttsavgäld	899 401	887 364
	Samfällighetsavgift	100	1 354
	Bredband	326 585	309 349
		1 281 704	1 240 916
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 663	-12 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 255 760	3 307 775 <

JFK
PJS
HÅK
Free

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	257
	Medlemsinformation	8 058	0
	Tele- och datakommunikation	7 621	2 027
	Juridiska Åtgärder	41 432	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 655	23 033
	Föreningskostnader	10 940	6 405
	Styrelseomkostnader	7 521	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 467	0
	Förvaltningsarvode	149 819	259 583
	Förvaltningsarvoden övriga	3 206	79 238
	Administration	17 731	26 705
	Konsultarvode	15 525	25 020
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 160	0
		285 959	422 267

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor*	177 594	90 553
	Sociala kostnader	46 522	20 446
		224 116	110 999

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
	Inventarier	0	6 490
		2 081 428	2 087 918

*På grund av regelverket K2 som kräver periodisering av personalkostnader (i detta fall styrelsearvodet) är bokförd summa högre än vad som faktiskt har utbetalats. 110 750 kr av de totala 224 116 kr utbetalas först under 2017. 

HEK HRL
TUM
PEB JEC

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 136 800	252 136 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 136 800	252 136 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 996 373	-4 914 945
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 081 428	-2 081 428
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 077 801	-6 996 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	243 058 999	245 140 427
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 149 000	43 149 000
		158 149 000	158 149 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	5 149 000	5 149 000
		158 149 000	158 149 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 000	36 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 000	36 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 000	-29 510
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 490
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 000	-36 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning vidarefakturering	8 961	0
	Kundfordringar 1	4 656	4 656
	Skattekonto	825	4 035
	Klientmedel hos SBC	2 989 008	0
	Fordringar	91 149	0
	Fordran samfällighet	868	868
	Avräkning övrigt	106	106
		3 095 572	9 665

HEK HÅC
PUB TAMM PER

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	10 863
	Städ	0	9 960
	Samfällighetsavgift	0	221 175
	Bredband	0	25 756
	Övriga förutbetalda kostnader	14 523	15 629
		14 523	283 383

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 240 000	3 240 000
	Reservering enligt stadgar 2016	540 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut 2016*	540 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 320 000	3 240 000

Not 13		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,092 %	10 137 500	10 352 500	2017-03-30
	Handelsbanken	3,670 %	13 230 000	13 230 000	2017-04-30
	Nordea	0,088 %	10 037 500	10 482 847	2017-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		33 405 000	34 065 347	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	0	
			32 705 000	34 065 347	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 905 000 kr.

*Avseende år 2015. Tidigare förvaltare bokade upp avsättning enligt stadgar först efter stämmobeslut. SBC bokar upp den stadgeenliga avsättningen direkt vid bokslut och eventuella extra avsättningar eller lanspråktagande efter stämmobeslut.

HEK HÅC
HÅC HÅC
HÅC HÅC

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny hyresgäst i en av lokalerna.

Lackning av samtliga portar

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
El	0	20 643
Värme	0	92 589
Arvoden	87 908	0
Sociala avgifter	22 842	0
Ränta	82 007	92 021
Övriga upplupna kostnader	0	21 000
Avgifter och hyror	531 277	458 417
	724 034	684 670

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 18/4 2017

[Redacted]
Hans-Ake Carlson
Ledamot

[Redacted]
Thorvald Ehrn
Ledamot

[Redacted]
Hans-Erik Kristersson
Ledamot

[Redacted]
Anne Mattila Wass
Ledamot

[Redacted]
Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017

[Redacted]
Jörgen Götehed
Revisor, BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2017

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 597 000	5 597 028	5 597 000
Hyror lokaler momspliktiga	193 000	191 117	217 000
Hyror garage/parkering	0	0	650 000
Hyror parkering	15 000	14 500	0
Hyror garage	662 000	661 666	0
Hyror förråd	3 000	3 250	0
Värmeintäkter	18 000	17 952	0
Öresutjämnig	0	-8	0
Övriga intäkter	0	35 371	0
	6 488 000	6 520 875	6 464 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-140 000	-138 960	-125 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-37 830	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-51 000	-50 386	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-16 644	-50 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-28 920	-150 000
Städning entreprenad	-122 000	-124 215	-120 000
Städning enligt beställning	-20 000	-37 733	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-3 019	-2 000
Hissbesiktning	-15 000	-13 242	-15 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Garage	0	-1 996	0
Gård	-5 000	-11 589	0
Serviceavtal	-192 000	-189 482	-155 000
Förbrukningsmateriel	-75 000	-21 725	-75 000
Störningsjour och larm	0	-16 435	0
	-804 000	-692 175	-746 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-3 059	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 463	0
Tvättstuga	0	-6 339	0
Entré/trapphus	0	-81 480	0
Lås	0	-4 397	0
VVS	0	-115 412	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 620	0
Ventilation	0	-43 135	0
Elinstallationer	0	-26 962	0
Balkonger/altaner	0	-3 488	0
Mark/gård/utemiljö	0	-16 185	0
Garage/parkering	0	-25 563	0
Övrigt	-235 000	0	-231 000
	-235 000	-343 103	-231 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-521 438	0
	0	-521 438	0
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-188 354	-250 000
Värme	-992 000	-820 146	-940 000
Vatten	-206 000	-192 094	-191 000
Sophämtning/renhållning	-125 000	-95 083	-125 000
	-1 573 000	-1 295 677	-1 506 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-55 619	-50 000
Tomträttsavgäld	-468 000	-899 401	-783 000
Samfällighetsavgift	0	-100	0
Kabel-TV	0	0	-310 000
Bredband	-300 000	-326 585	0
	-818 000	-1 281 704	-1 143 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-126 000	-121 663	-125 000
	-126 000	-121 663	-125 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-8 058	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-7 621	-3 000
Juridiska Åtgärder	0	-41 432	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-2 655	-25 000
Föreningskostnader	-10 000	-10 940	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-7 521	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 467	0
Förvaltningsarvode	-150 000	-149 819	-197 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-3 206	-10 000
Administration	-47 000	-17 731	-47 000
Konsultarvode	-35 000	-15 525	-35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-15 160	-8 000
	-299 000	-285 959	-335 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-177 594	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-46 522	-21 000
	-111 000	-224 116	-111 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 082 000	-2 081 428	-2 082 000
	-2 082 000	-2 081 428	-2 082 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 048 000	-6 847 263	-6 279 000
RÖRELSERESULTAT	440 000	-326 388	185 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 770	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	603	0
Skatteränta ej skattepliktig	10 000	0	10 000
Låneräntor	-400 000	-424 898	-635 000
Räntekostnader skattekonto	-1 000	-3 649	-1 000
Övriga räntekostnader	0	-192	0
	-391 000	-422 367	-626 000
RESULTAT	49 000	-748 755	-441 000