



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Armborstet 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2046.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Madelaine Boijesen	Ledamot
Hans Åke Carlson	Ledamot
Thorvald Ehn	Ledamot
HansErik Kristersson	Ledamot
Anne Mattila Wass	Ledamot

Thomas Holmström	Suppleant
Simon Thun	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madelaine Boijesen, Hans Åke Carlson, Thorvald Ehn, Thomas Holmström, HansErik Kristersson, Anne Mattila Wass och Simon Thun.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Nilsson	Ordinarie Extern	Hummelkläppens Aukt. Revisorer
Mathias Fredriksson	Suppleant Extern	Hummelkläppens Aukt. Revisorer

Valberedning

Christer Bentzer
Cagayan Residegan
Andreas Åman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ARMBORSTET 1	2008	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

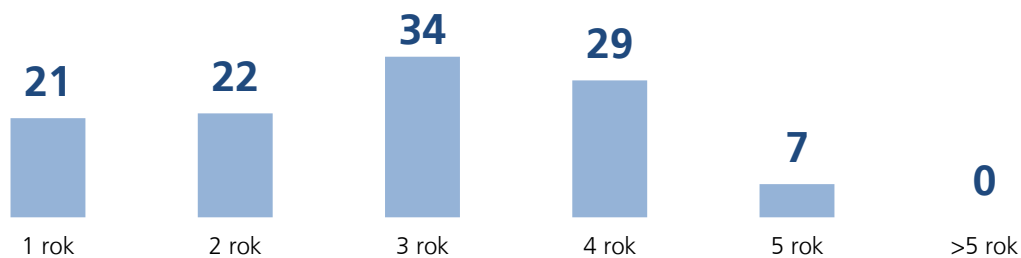
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

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 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År
Förbättring av gräsytor, byte av sand i sandlåda, föryngring av häckar/buskar	2018
Lackning av portar	2018
Lackning av portar	2019
Lackning av portar, inoljning av trätrall	2020
Lackning av portar. Spolning av avloppsstammar och OVK - besiktning	2021
Lackning av portar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Digital-Tv, bredband och bredbandstelefon	Telia i Sverige AB
Trappstädning	NSF Städ AB
Hissar	Kone AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
El	Fortum Market AB

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 överskott med 42 298 kr före avsättning till yttre fonden med 544 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 108 035 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 654 004 kr.

Inbetalningar till föreningen under 2017 var 6 242 447 kr
Utbetalning för kostnader och skulder var totalt 5 294 675 kr
Detta ger en ökning på totalt 947 772 kr i likvida medel. Se uppställning på nästa sida.

Intäkterna uppvisar ett underskott med 335 100 kr.
Detta berodde på sänkningen av årsavgifterna fr.o.m. 2017-04-01.

Fastighetskostnaderna gav ett överskott med ca 170 000 kr, vilket berodde på ca 105 000 kr lägre kostnader för snöröjning och ca 55 000 kr i lägre övriga fastighetskostnader. Reparationerna gav ett överskott med ca 58 000 kr. Periodiskt underhåll har skett på sopkasunerna med 34 753 kr, reparation av fasaden med 25 832 kr och målning och byte av golvmatta med 47 448 kr i den lokal som fick ny hyresgäst under 2017. Totalt uppgick periodiskt underhåll till 108 034 kr, vilket täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll.

Taxeburna kostnader gav ett överskott med 142 000 kr, vilket berodde på 88 000 kr i lägre fjärrvärmekostnader till följd av en mild vinter. Genom låga elpriser och mild vinter blev elkostnaderna 31 000 kr lägre. Kostnaderna för vatten respektive sophantering blev 4 000 kr respektive 19 000 kr lägre. Övriga driftkostnader gav ett underskott med ca 4 000 kr. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader av ett underskott med 64 000 kr, vilket till 53 000 kr berodde på kostnader i samband med byte av hyresgäst för en av lokalerna.

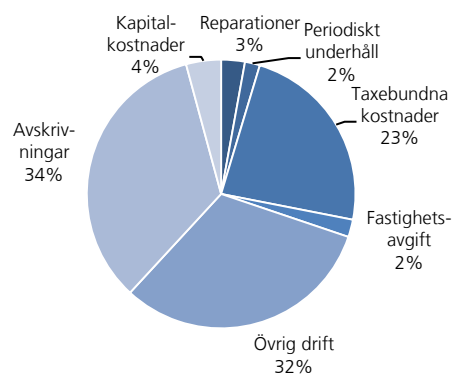
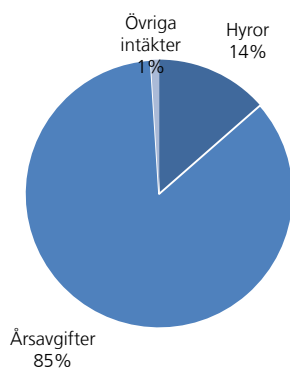
Räntekostnaderna blev 142 000 kr lägre än budget till följd av de mycket låga räntorna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättade SBC 2017 en ny underhållsplan som sträcker sig till 2046.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 034 915	3 343 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 156 863	6 520 875
Finansiella intäkter	6 037	6 373
Minskning kortfristiga fordringar	79 547	162 221
	6 242 447	6 689 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 780 162	4 765 835
Finansiella kostnader	259 011	428 739
Minskning av långfristiga skulder	975 000	660 347
Minskning av kortfristiga skulder	280 502	143 077
	5 294 675	5 997 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 982 687	4 034 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	947 772	691 470

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

- Ny hyresgäst i en av lokalerna
- Målning av väggar och inläggning av ny golvmatta i den lokal som fick ny hyresgäst
- Nya hyresavtal för båda lokalerna
- Byte av revisor
- Ny garagepolicy
- Sopning och skurning av golvet i garaget i april och i oktober
- Införskaffning av offerter på grindar, räcken och rörelsedetektorer i tvättstugan
- Möte med Miljöförvaltningen angående vår egenkontroll
- Avtal med Folkfilter om filterbyte i samtliga lägenheter
- Ändring av öppettider för återvinningsrummet
- Lackning av portar
- Lagning av fasaden på vissa ställen
- Rensning av cyklar och barnvagnar på gården och i barnvagnsrummen
- Gemensam städdag genomfördes under våren
- Brandskyddsronder har gjorts under året
- Renovering av kasunerna för hushållssopor, tidningar och glas
- Nytt fast elavtal med Fortum Market AB under tiden 2017-11-01 - 2020-10-31
- Ansökt om statsbidrag för att installera laddplatser till elbilar i garaget

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: 192

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 194

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	673	673	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 726	2 033	2 128	1 915
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 902	4 019	4 098	4 417
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	98	89	92	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	47	78	141
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	-749	-83	-586
Nettoomsättning (tkr)	6 115	6 486	6 521	6 503

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	4 342 562	544 000	-521 438	4 320 000
S:a bundet eget kapital	213 479 362	544 000	-521 438	213 456 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-804 337	-544 000	-227 317	-33 020
Årets resultat	42 298	42 298	748 755	-748 755
S:a ansamlad förlust	-762 038	-501 702	521 438	-781 775
S:a eget kapital	212 717 324	42 298	0	212 675 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-260 337
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
summa balanserat resultat	-762 039

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

108 035
-654 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 115 305	6 485 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 558	35 371
Summa rörelseintäkter		6 156 863	6 520 875
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 299 104	-4 255 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 723	-285 959
Personalkostnader	Not 6	-118 336	-224 116
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 081 428	-2 081 428
Summa rörelsekostnader		-5 861 590	-6 847 263
RÖRELSERESULTAT		295 273	-326 388
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 037	6 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 011	-428 739
Summa finansiella poster		-252 974	-422 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 298	-748 755
ÅRETS RESULTAT		42 298	-748 755

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 240 977 571	243 058 999
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	240 977 571	243 058 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	240 977 571	243 058 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 739
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 943 743	3 095 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 38 730	14 523
Summa kortfristiga fordringar	2 982 474	3 119 834
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 051 492	1 045 907
Summa kassa och bank	2 051 492	1 045 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 033 966	4 165 741
SUMMA TILLGÅNGAR	246 011 537	247 224 740

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 342 562	4 320 000
Summa bundet eget kapital		213 479 362	213 456 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-804 337	-33 020
Årets resultat		42 298	-748 755
Summa fritt eget kapital		-762 038	-781 775
SUMMA EGET KAPITAL		212 717 324	212 675 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 230 000	32 705 000
Summa långfristiga skulder		31 230 000	32 705 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 200 000	700 000
Leverantörsskulder		219 895	380 422
Skatteskulder		8 834	6 185
Övriga skulder		19 319	34 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	616 165	724 035
Summa kortfristiga skulder		2 064 213	1 844 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 011 537	247 224 740

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 261 035	5 597 028
Hyror lokaler momspliktiga	162 247	191 117
Hyror parkering	12 750	14 500
Hyror garage	657 932	661 666
Hyror förråd	1 100	3 250
Värmeintäkter	17 837	17 952
Avgift andrahandsuthyrning	2 238	0
Öresutjämning	166	-8
	6 115 305	6 485 504

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	37 756	0
Övriga intäkter	3 801	35 371
	41 558	35 371

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 810	138 960
	Fastighetsskötsel beställning	9 493	37 830
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 277	50 386
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 991	16 644
	Snöröjning/sandning	45 178	28 920
	Städning entreprenad	106 726	124 215
	Städning enligt beställning	10 836	37 733
	Mattvätt/Hyrmattor	2 440	3 019
	Hissbesiktning	20 171	13 242
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Garage	0	1 996
	Gård	-2 709	11 589
	Serviceavtal	203 683	189 482
	Förbrukningsmateriel	15 945	21 725
	Störningsjour och larm	14 523	16 435
	Brandskydd	2 629	0
	Fordon	534	0
		633 742	692 175
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 059
	Lokaler	9 621	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 463
	Tvättstuga	675	6 339
	Entré/trapphus	0	81 480
	Lås	26 748	4 397
	VVS	1 992	115 412
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 620
	Ventilation	12 250	43 135
	Elinstallationer	29 768	26 962
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 310	0
	Hiss	23 165	0
	Balkonger/altaner	0	3 488
	Mark/gård/utemiljö	2 279	16 185
	Garage/parkering	7 358	25 563
	Skador/klotter/skadegörelse	54 874	0
	Vattenskada	5 934	0
		176 973	343 103
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	47 449	0
	Lås	0	521 438
	Fasad	25 832	0
	Mark/gård/utemiljö	34 753	0
		108 035	521 438
	Taxebundna kostnader		
	El	218 466	188 354
	Värme	904 455	820 146
	Vatten	201 930	192 094
	Sophämtning/renhållning	106 152	95 083
		1 431 002	1 295 677
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 470	55 619
	Tomträttsavgäld	468 200	899 401
	Samfällighetsavgift	0	100
	Bredband	302 481	326 585
		822 151	1 281 704
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 200	121 663

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 299 104	4 255 760
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	8 058
	Tele- och datakommunikation	18 494	7 621
	Juridiska åtgärder	53 116	41 432
	Inkassering avgift/hyra	0	3 825
	Hysesförluster	4	0
	Övriga förluster	4 656	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 674	2 655
	Föreningskostnader	6 292	10 940
	Styrelseomkostnader	12 318	7 521
	Fritids- och trivselkostnader	3 460	2 467
	Förvaltningsarvode	195 945	149 819
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 206
	Administration	27 485	17 731
	Konsultarvode	9 700	15 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 580	15 160
		362 723	285 959
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	177 594
	Sociala kostnader	28 336	46 522
		118 336	224 116
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
		2 081 428	2 081 428

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 136 800	252 136 800
	Utgående anskaffningsvärde	252 136 800	252 136 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 077 801	-6 996 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 081 428	-2 081 428
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 159 229	-9 077 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	240 977 571	243 058 999
	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	2017-12-31	2016-12-31
	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	-36 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 000	-36 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturering	8 961	8 961
	Kundfordringar 1	0	4 656
	Skattekonto	3 588	825
	Klientmedel hos SBC	2 931 195	2 989 008
	Fordringar	0	91 149
	Fordran samfällighet	0	868
	Avräkning övrigt	0	106
		2 943 743	3 095 572


Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Övriga förutbetalda kostnader	38 730	14 523	
		38 730	14 523	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	4 320 000	3 240 000	
	Reservering enligt stadgar	544 000	540 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	540 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-521 438	0	
	Vid årets slut	4 342 562	4 320 000	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Nordea	0,280 %	9 750 000	10 137 500
	Nordea	0,309 %	13 030 000	13 230 000
	Nordea	0,203 %	9 650 000	10 037 500
	Summa skulder till kreditinstitut		32 430 000	33 405 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-700 000
			31 230 000	32 705 000
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 430 000 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Arvoden	83 868	87 908	
	Sociala avgifter	26 351	22 842	
	Ränta	8 961	82 007	
	Avgifter och hyror	496 985	531 278	
		616 165	724 035	
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Installera 12 laddplatser i garage för el- och elhybridbilar.

Montering av grindar och räcken enligt beslut på årsstämman 2017

Styrelsens underskrifter


ÄLVSJÖ den 314 2018



Madelaine Bojsen
Ledamot



Hans Ake Carlson
Ledamot



Thörvald Ehn
Ledamot



HansErik Kristersson
Ledamot



Anne Mattila Wass
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1114 2018



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Armborstet 1
Org.nr 769614-3499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Armborstet 1 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Armborstet 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 2018-04-11

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 150 000	5 261 035	5 597 000
Hyror lokaler momspliktiga	208 000	162 247	193 000
Hyror parkering	9 000	12 750	15 000
Hyror garage	662 000	657 932	662 000
Hyror förråd	1 800	1 100	3 000
Värmeintäkter	9 400	17 837	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 238	0
Öresutjämning	0	166	0
Fakturerade kostnader	0	37 756	0
Övriga intäkter	4 000	3 801	0
	6 044 200	6 156 863	6 488 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-126 000	-126 810	-140 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-9 493	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-52 000	-52 277	-51 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-17 991	-10 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-45 178	-150 000
Städning entreprenad	-105 000	-106 726	-122 000
Städning enligt beställning	-20 000	-10 836	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-2 440	-2 000
Hissbesiktning	-15 000	-20 171	-15 000
Myndighetstillsyn	0	-7 215	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Soppantering	-17 000	0	0
Gård	0	2 709	-5 000
Serviceavtal	-200 000	-203 683	-192 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-15 945	-75 000
Störningsjour och larm	-15 000	-14 523	0
Brandskydd	0	-2 629	0
Fordon	0	-534	0
	-750 000	-633 742	-804 000
Reparationer			
Lokaler	0	-9 621	0
Tvättstuga	0	-675	0
Lås	0	-26 748	0
VVS	0	-1 992	0
Ventilation	0	-12 250	0
Elinstallationer	0	-29 768	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 310	0
Hiss	0	-23 165	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 279	0
Garage/parkering	0	-7 358	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-54 874	0
Vattenskada	0	-5 934	0
Övrigt	-235 000	0	-235 000
	-235 000	-176 973	-235 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-47 449	0
Fasad	0	-25 832	0
Mark/gård/utemiljö	0	-34 753	0
	0	-108 035	0

Taxebundna kostnader			
El	-220 000	-218 466	-250 000
Värme	-992 000	-904 455	-992 000
Vatten	-207 000	-201 930	-206 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-106 152	-125 000
	-1 524 000	-1 431 002	-1 573 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-51 470	-50 000
Tomträttsavgäld	-468 200	-468 200	-468 000
Samfällighetsavgift	-26 000	0	0
Bredband	-310 000	-302 481	-300 000
	-860 200	-822 151	-818 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-128 000	-125 731	-126 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-1 469	0
	-128 000	-127 200	-126 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-18 494	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-53 116	0
Hysesförluster	0	-4	0
Övriga förluster	0	-4 656	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 674	-25 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 292	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-12 318	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 460	0
Förvaltningsarvode	-171 000	-195 945	-150 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-25 000	-27 485	-47 000
Konsultarvode	-10 000	-9 700	-35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 580	-8 000
	-279 000	-362 723	-299 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-28 336	-21 000
	-114 000	-118 336	-111 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 081 428	-2 081 428	-2 082 000
	-2 081 428	-2 081 428	-2 082 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 971 628	-5 861 590	-6 048 000
RÖRELSERESULTAT	72 572	295 273	440 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	9 000	5 903	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	119	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	10 000
Låneräntor	-223 000	-258 397	-400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-96	-1 000
Övriga räntekostnader	0	-338	0
Övriga finansiella kostnader	0	-180	0
	-214 000	-252 974	-391 000
RESULTAT	-141 428	42 298	49 000