



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Armborstet 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2023.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-09-04 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
Thomas Holmström	Ledamot
Hans-Erik Kristersson	Ledamot
Robert Svensson	Ledamot

Josefine Anfelt	Suppleant
Rebecka Ryblad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Anfelt, Hans Åke Carlson, Thorvald Ehn, Thomas Holmström, Hans-Erik Kristersson, Rebecka Ryblad och Robert Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Nilsson
Mathias Fredriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Hummelkläppens Aukt. Revisorer
Hummelkläppens Aukt. Revisorer

Valberedning

Christer Bentzer
Cagayan Residegan
Andreas Åman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-01. Beslut om nya stadgar.

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

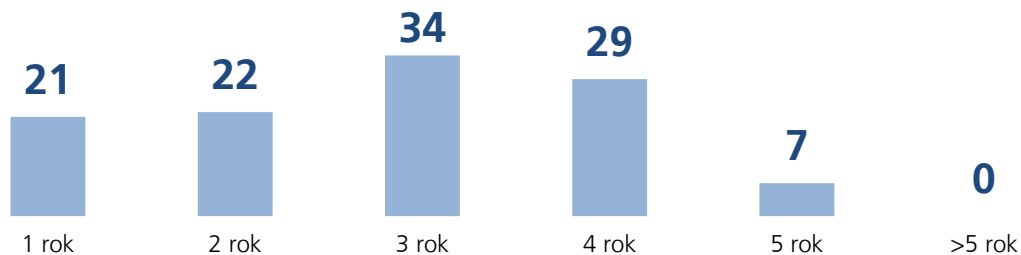
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

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 2019 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lackning av portar	2018

Planerat underhåll	År
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
Målning av linjemarkeringar i garaget	2023
Byte av tvättstugeutrustning	2023
Byte av styrregleringssystem	2023
Byte av balkongskärmar	2023
Byte av fog mellan btg-element	2023
Målning av ståldörrar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Digital-tv, bredband och bredbandstelefofi	TeliaSonera Sverige AB
Trappstädning	NSF Städ AB
Hissar	Kone AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Tvättmaskiner	Miele 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 underskott med 48 924 kr före avsättning till yttre fonden med 544 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 48 493 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 1 198 435 kr.

Inbetalningar till föreningen under 2018 var 6 226 333 kr.

Utbetalningar för kostnader och skulder var 8 818 890 kr.

Detta ger en minskning på totalt 1 121 177 kr. Detta beror på kostnaderna för stambytet. Under år 2019 kommer totalentreprenören att betala in 1 471 379 kr. Dessutom kommer Naturvårdsverket att betala in 64 369 kr i bidrag för laddstolparna. Med dessa båda inbetalningar hade förändringen av likvida medel 2018 varit plus 414 571 kr. Se uppställning på nästa sida.

Intäkterna gav ett överskott på 156 200 kr. Detta berodde främst på bidrag för laddstolparna med 136 369 kr och intäkter för andrahandsuthyrning med 15 846 kr.

Fastighetskostnaderna har givit ett överskott på 39 659 kr. Detta beror på överskott på snöröjningen och serviceavtalen. Ökade kostnader för utdelning av gratis radiatorfilter till medlemmarna. Reparationskostnaderna gav ett underskott på 27 300 kr, vilket berodde på kostnader för skadegörelse.

Kostnaderna för periodiskt underhåll på 1 419 315 kr, bestod av kostnader för stambytet på 1 370 822 kr och lackning av samtliga portar. Kostnaderna för lackning av samtliga portar täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll.

Taxeburna kostnader gav ett överskott på 57 000 kr, vilket berodde på lägre fjärrvärmekostnader med 86 000 kr till följd av en mild vinter. Kostnaderna för el, vatten och sophämtning har blivit 29 000 kr högre än budget.

Övriga driftkostnader gav ett underskott med 144 500 kr, vilket berodde på 176 918 kr på självrisker. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader gav ett underskott på 123 000 kr, vilket berodde på 50 00 kr för underhållsplanen som SBC gjorde och 75 000 kr i juridiska konsultationer främst advokatkostnader i samband med stambytet.

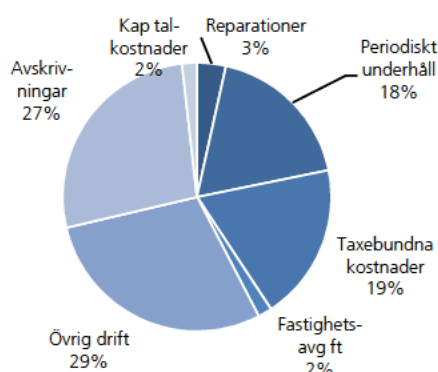
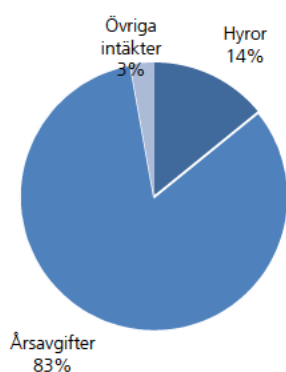
De extraordinära intäkterna på 1 471 379 kr avser ersättning för stambytet och del av självriskkostnaderna. Likvidmässigt kommer dessa pengar först under 1:a kvartalet 2019, men är uppbokade som en fordran.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2046.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 982 687	4 034 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 200 400	6 156 863
Finansiella intäkter	7 625	6 037
Minskning kortfristiga fordringar	0	79 547
Ökning av kortfristiga skulder	18 309	0
	6 226 333	6 242 447
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 506 531	3 780 162
Finansiella kostnader	140 369	259 011
Ökning av materiella anläggningstillgångar	486 846	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 485 144	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	975 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	280 502
	8 818 890	5 294 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 861 510	4 982 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 121 177	947 772

*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 668 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

- Byte av varm- och kallvattenstammarna i trapphusen 237 till 243 under våren och sommaren
- Montering av två grindar samt komplettering av räcken
- Montering av 12 laddplatser för elbilar
- Utdelning av radiatorfilter till samtliga medlemmar
- Montering av rörelsedetektorer till belysningen i tvättstugorna och gången utanför dessa
- Sopning och skurning av golvet i garaget i april och oktober
- Storstädning har utförts under hösten

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: 186
Tillkommande medlemmar: 40
Avgående medlemmar: 49
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	633	673	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 227	1 726	2 033	2 128
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 757	3 902	4 019	4 098
Elkostnad/m ² totalyta	26	24	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	99	98	89	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	28	47	78
Soliditet (%)	87	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 520	42	-749	-83
Nettoomsättning (tkr)	6 052	6 115	6 486	6 521

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	4 778 527	544 000	-108 035	4 342 562
S:a bundet eget kapital	213 915 327	544 000	-108 035	213 479 362
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 198 003	-544 000	150 334	-804 337
Årets resultat	-48 924	-48 924	-42 298	42 298
S:a ansamlad förlust	-1 246 928	-592 924	108 036	-762 038
S:a eget kapital	212 668 399	-48 924	1	212 717 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 924
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-654 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
summa balanserat resultat	-1 246 928

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 493
att i ny räkning överförs	-1 198 435

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 051 556	6 115 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 844	41 558
Summa rörelseintäkter		6 200 400	6 156 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 990 251	-3 299 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 280	-362 723
Personalkostnader	Not 6	-114 000	-118 336
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 081 428	-2 081 428
Summa rörelsekostnader		-7 587 959	-5 861 590
RÖRELSERESULTAT		-1 387 559	295 273
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 625	6 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 369	-259 011
Summa finansiella poster		-132 744	-252 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 520 303	42 298
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	1 471 379	0
		1 471 379	0
ÅRETS RESULTAT		-48 924	42 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	239 382 989	240 977 571
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		239 382 989	240 977 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239 382 989	240 977 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 803 150	2 943 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 535 748	38 730
Summa kortfristiga fordringar		3 338 943	2 982 474
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 058 990	2 051 492
Summa kassa och bank		2 058 990	2 051 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 397 933	5 033 966
SUMMA TILLGÅNGAR		244 780 922	246 011 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 778 527	4 342 562
Summa bundet eget kapital		213 915 327	213 479 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 198 003	-804 337
Årets resultat		-48 924	42 298
Summa fritt eget kapital		-1 246 928	-762 038
SUMMA EGET KAPITAL		212 668 399	212 717 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	30 030 000	31 230 000
Summa långfristiga skulder		30 030 000	31 230 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		208 806	219 895
Skatteskulder		8 460	8 834
Övriga skulder		12 720	19 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	652 536	616 165
Summa kortfristiga skulder		2 082 522	2 064 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 780 922	246 011 537

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 149 271	5 261 035
Hyror lokaler momspliktiga	114 728	162 247
Hyror lokaler	94 621	0
Hyror parkering	9 250	12 750
Hyror garage	656 260	657 932
Hyror förråd	1 800	1 100
Värmeintäkter	9 559	17 837
Avgift andrahandsuthyrning	15 846	2 238
Öresutjämning	220	166
	6 051 556	6 115 305

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	37 756
Övriga erhållna bidrag	136 369	0
Övriga intäkter	12 475	3 801
	148 844	41 558

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	131 822	126 810
	Fastighetsskötsel beställning	10 552	9 493
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 207	52 277
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 877	17 991
	Snöröjning/sandning	57 296	45 178
	Städning entreprenad	114 084	106 726
	Städning enligt beställning	29 880	10 836
	Mattvätt/Hyrmattor	8 581	2 440
	Hissbesiktning	13 536	20 171
	Myndighetstillsyn	5 478	7 215
	Gemensamma utrymmen	17 742	0
	Gård	8 894	-2 709
	Serviceavtal	145 537	203 683
	Förbrukningsmateriel	58 281	15 945
	Teleport/hissanläggning	22 590	0
	Störningsjour och larm	15 061	14 523
	Brandskydd	8 922	2 629
	Fordon	0	534
		710 341	633 742
	Reparationer		
	Lokaler	0	9 621
	Tvättstuga	12 260	675
	Lås	28 929	26 748
	VVS	6 692	1 992
	Ventilation	12 250	12 250
	Elinstallationer	96 155	29 768
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 310
	Hiss	45 278	23 165
	Tak	4 879	0
	Balkonger/altaner	519	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 279
	Garage/parkering	2 515	7 358
	Skador/klotter/skadegörelse	37 367	54 874
	Vattenskada	15 457	5 934
		262 301	176 973
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	47 449
	Entré/trapphus	48 493	0
	Stambyte	1 370 822	0
	Fasad	0	25 832
	Mark/gård/utemiljö	0	34 753
		1 419 314	108 035
	Taxebundna kostnader		
	El	236 415	218 466
	Värme	906 152	904 455
	Vatten	211 728	201 930
	Sophämtning/renhållning	112 327	106 152
		1 466 622	1 431 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 118	51 470
	Självrisk	176 938	0
	Tomträttsavgäld	468 200	468 200
	Bredband	303 443	302 481
		1 004 699	822 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 974	127 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 990 251	3 299 104

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	15 217	18 494
	Juridiska åtgärder	75 780	53 116
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	1	4
	Övriga förluster	0	4 656
	Revisionsarvode extern revisor	19 920	23 674
	Föreningskostnader	6 898	6 292
	Styrelseomkostnader	7 443	12 318
	Fritids- och trivselkostnader	5 962	3 460
	Förvaltningsarvode	220 561	195 945
	Administration	36 554	27 485
	Konsultarvode	5 354	9 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 580
		402 280	362 723
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	90 000
	Sociala kostnader	21 000	28 336
		114 000	118 336
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
		2 081 428	2 081 428
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2018	2017
	Extraordinära intäkter	-1 471 379	0
		-1 471 379	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 136 800	252 136 800
	Nyanskaffningar	486 846	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 623 646	252 136 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 159 229	-9 077 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 081 428	-2 081 428
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 240 657	-11 159 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	239 382 989	240 977 571
	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 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	8 961
	Skattekonto	628	3 588
	Klientmedel hos SBC	1 802 520	2 931 195
	Inkasso	2	0
		1 803 150	2 943 743

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader		1 535 748	38 730
			1 535 748	38 730

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		4 342 562	4 320 000
	Reservering enligt stadgar		544 000	544 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-108 035	-521 438
	Vid årets slut		4 778 527	4 342 562

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,470 %	9 350 000	9 750 000	2019-03-29
	Nordea	0,358 %	12 630 000	13 030 000	2019-04-30
	Nordea	0,460 %	9 250 000	9 650 000	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		31 230 000	32 430 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000	
			30 030 000	31 230 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 230 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden		85 506	83 868
	Sociala avgifter		25 110	26 351
	Ränta		14 557	8 961
	Avgifter och hyror		527 363	496 985
			652 536	616 165


Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte av samtliga ljuskällor till ledbelysning, vilket ger ca 70 % energibesparing på belysningen per år. Dessutom får vi 5 års garanti på samtliga lampor och lysrör.


Byte av en container för hushållssopor mot en för bara matavfall. Stockholm Vatten och Avfall kommer då att hämta matavfallet gratis. Det kommer inom några år bli obligatoriskt att särskilja matavfallet från övriga hushållssopor. Denna åtgärd är vårt sätt att förbereda oss för framtiden.

Styrelsens underskrifter


ÄLVSJÖ den 7 /4 2019


Hans Ake Carlson
Ledamot


Thorvald Ehn
Ledamot


Thomas Holmström
Ledamot


Hans-Erik Kristersson
Ledamot


Robert Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 /4 2019


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 2018.

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 2018-12-31 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.

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 revisionsmed 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 9 april 2019


Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 149 000	5 149 271	5 150 000
Hyror lokaler momspliktiga	120 000	114 728	208 000
Hyror lokaler	96 000	94 621	0
Hyror parkering	9 000	9 250	9 000
Hyror garage	662 000	656 260	662 000
Hyror förråd	2 000	1 800	1 800
Värmeintäkter	9 000	9 559	9 400
Avgift andrahandsuthyrning	11 000	15 846	0
Öresutjämning	0	220	0
Övriga erhållna bidrag	0	136 369	0
Övriga intäkter	0	12 475	4 000
	6 058 000	6 200 400	6 044 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-129 000	-131 822	-126 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-10 552	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-53 000	-55 207	-52 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-6 877	-10 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-57 296	-150 000
Städning entreprenad	-122 000	-114 084	-105 000
Städning enligt beställning	-20 000	-29 880	-20 000
Mattvävt/Hyrmattor	-8 500	-8 581	0
Hissbesiktning	-15 000	-13 536	-15 000
Myndighetstillsyn	0	-5 478	0
Gemensamma utrymmen	0	-17 742	0
Sophantering	0	0	-17 000
Gård	-5 000	-8 894	0
Serviceavtal	-170 000	-145 537	-200 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-58 281	-20 000
Teleport/hissanläggning	-23 000	-22 590	0
Störningsjour och larm	-15 500	-15 061	-15 000
Brandskydd	0	-8 922	0
	-793 000	-710 341	-750 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-12 260	0
Lås	0	-28 929	0
VVS	0	-6 692	0
Ventilation	0	-12 250	0
Elinstallationer	0	-96 155	0
Hiss	0	-45 278	0
Tak	0	-4 879	0
Balkonger/altaner	0	-519	0
Garage/parkering	0	-2 515	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-37 367	0
Vattenskada	0	-15 457	0
Övrigt	-235 000	0	-235 000
	-235 000	-262 301	-235 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-48 493	0
Stambyte	0	-1 370 822	0
	0	-1 419 314	0

Taxebundna kostnader			
El	-244 500	-236 415	-220 000
Värme	-982 000	-906 152	-992 000
Vatten	-212 000	-211 728	-207 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-112 327	-105 000
	-1 548 500	-1 466 622	-1 524 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-87 300	-56 118	-56 000
Självrisk	0	-176 938	0
Tomträttsavgäld	-468 200	-468 200	-468 200
Samfällighetsavgift	0	0	-26 000
Bredband	-312 000	-303 443	-310 000
	-867 500	-1 004 699	-860 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-208 000	-126 974	-128 000
	-208 000	-126 974	-128 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-15 217	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-75 780	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 920	-25 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 898	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-7 443	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-5 962	-5 000
Förvaltningsarvode	-200 000	-220 561	-171 000
Administration	-35 000	-36 554	-25 000
Konsultarvode	0	-5 354	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 740	-8 000
	-299 000	-402 280	-279 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-93 000	-93 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-21 000	-21 000
	-118 000	-114 000	-114 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 081 000	-2 081 428	-2 081 428
Förbättringar	-21 000	0	0
Installationer	-25 000	0	0
	-2 127 000	-2 081 428	-2 081 428
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 196 000	-7 587 959	-5 971 628
RÖRELSERESULTAT	-138 000	-1 387 559	72 572
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 498	9 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	127	0
Låneräntor	-245 000	-140 336	-223 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
Övriga räntekostnader	0	-24	0
	-245 000	-132 744	-214 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-383 000	-1 520 303	-141 428
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	0	1 471 379	0
	0	1 471 379	0
RESULTAT	-383 000	-48 924	-141 428