

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2024.
- 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 har sitt säte i STOCKHOLM.

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

#### Styrelsen

Robert Svensson	Ordförande
Hans Åke Carlson	Ledamot
Thorvald Ehn	Ledamot
Thomas Holmström	Ledamot
HansErik Kristersson	Ledamot

Fredrik Eklund	Suppleant
Rebecka Ryblad	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Åke Carlson, Fredrik Eklund, 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 2019-05-13.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARMBORSTET 1	2008	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.

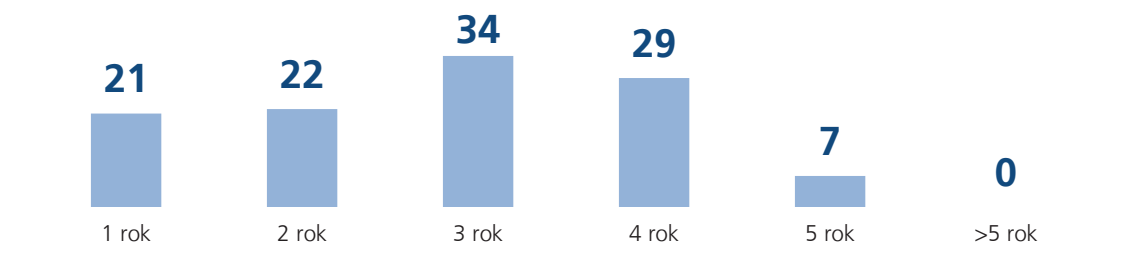
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 198 m<sup>2</sup>, varav 8 312 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 886 m<sup>2</sup> 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 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Gräsytor, iläggning - jordförbättring - komplettering	2020
Lackning av portar och inoljning av trätrall	2020
Diverse målningsarbeten	2020
Lackning av portar. Spolning av avloppsstammar och OVK - besiktning	2021
Lackning av portar	2022
Byte av tvättstugeutrustning	2023
Byte av fog mellan btg-elemint	2023
Målning av ståldörrar	2023
Målning av linjemarkeringar i garaget	2023
Byte av styrregleringssystem	2023
Lackning av portar	2024
Justering av garageport	2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Digital-tv, bredband och bredbandstelefont	Telia 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 får användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen beslutade därefter om en linjär avskrivningsplan. Detta har resulterat i väsentligt högre avskrivningskostnader.

Bokslutet visar på ett underskott med 514 512 kr före avsättning till yttre fonden med 544 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 409 939 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 1 847 609 kr. Det betyder att underskottet blir 104 573 kr.

Inbetalningar för föreningen under 2019 var 7 806 284 kr.

Utbetalningar för kostnader och skulder var 7 667 404 kr.

Detta ger en ökning av likvida medel med 138 880 kr. Se uppställning på nästa sida.

Intäkterna har givit ett överskott på 7 620 kr.

Fastighetskostnaderna har givit ett överskott mot budget med ca 95 000 kr, vilket främst beror på att det varit ett snöfattigt år. Reparationskostnaderna har givit ett överskott mot budget med ca 26 000 kr.

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 409 939 kr, vilket består av kostnader för lackning av portarna utåt gatan med 19 608 kr, byte till ledlampor i fastighetens samtliga ljuspunkter till en kostnad på 389 734 kr. Kostnaderna för periodiskt underhåll täcks genomtag från fonden för yttre underhåll med 409 939 kr.

Kostnaderna för byte av stammar i garaget uppgick till 604 734 kr. Dessa kostnader har överförts till extraordinära kostnader och täcks i sin helhet av totalentreprenören som extraordinära intäkter.

Taxeburna kostnader har givit ett överskott mot budget med 108 691 kr, vilket beror på lägre fjärrvärmekostnader med 51 579 kr till följd av en mild vinter. Kostnaderna för el har blivit 45 324 kr lägre än budget, vilket på beror att ledlampor installerades i samtliga ljuspunkter under året. Kostnaden för vatten har blivit 26 19 kr lägre än budget. Kostnaderna för sophämtning/renhållning har däremot blivit 14 232 kr högre än budget.

Övriga driftkostnader har givit ett överskott med 3 893 kr mot budget. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader har givit ett överskott med 20 615 kr mot budget, vilket till stor del kan hänföras till förvaltningsarvodet. Kostnaderna för arvodet till styrelsen har blivit 26 944 kr högre än budget, eftersom årsstämman 2019 beslutade om högre arvoden för styrelsen, vilket inte var budgeterat.

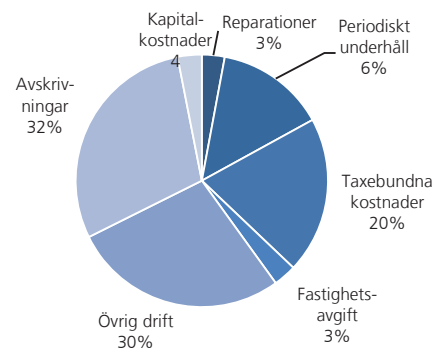
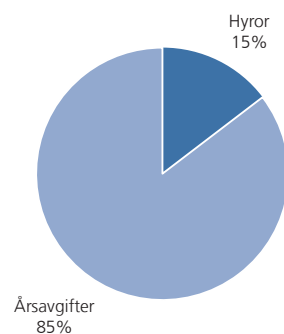
Finansiella poster gav ett överskott mot budget med 27 369 kr, beroende på att något lägre räntenivåer än när budgeten togs fram.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 861 510</b>	<b>4 982 687</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 065 620	6 200 400
Finansiella intäkter	7 117	7 625
Minskning kortfristiga fordringar	1 527 345	0
Ökning av kortfristiga skulder	213 273	18 309
	<b>7 813 355</b>	<b>6 226 333</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 856 857	5 506 531
Finansiella kostnader	224 702	140 369
Ökning av materiella anläggningstillgångar	155 845	486 846
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 485 144
Minskning av långfristiga skulder	2 430 000	1 200 000
	<b>7 667 404</b>	<b>8 818 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 007 460</b>	<b>3 861 510</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>145 951</b>	<b>-1 121 177</b>

\*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 1 377 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

- Lackning av portarna
- Utdelning av radioatorfilter till samtliga medlemmar
- Installation av ledlampor i fastighetens samtliga armaturer
- Byte av en lokalhyresgäst
- Matavfallskassun installerad och matavfallsåtervinningen påbörjad
- Toalett för hantverkare installerad
- Besiktning av rökluckorna
- Avtal med ny entreprenör för hämtning av tidningar, glas och hushållsnära restprodukter
- Avtal tecknat med ny trädgårdsentreprenör
- Åtgärdat brister efter OVK-besiktning i lokalerna.
- Byte av varmvattenstammar i garaget
- Staketet runt tomten färdigställt och målat.
- Storstädning av garaget under våren samt skurning av garagegolvet vår och höst.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st  
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	619	619	633	673
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 272	2 227	1 726	2 033
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 465	3 757	3 902	4 019
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	24	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	99	98	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	15	28	47
Soliditet (%)	88	87	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-515	-1 520	42	-749
Nettoomsättning (tkr)	6 051	6 052	6 115	6 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 312 m<sup>2</sup> bostäder och 886 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	189 376 800	0	0	189 376 800
Upplåtelseavgifter	19 760 000	0	0	19 760 000
Fond för yttre underhåll	5 274 034	544 000	-48 493	4 778 527
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>214 410 834</b>	<b>544 000</b>	<b>-48 493</b>	<b>213 915 327</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 742 435	-544 000	-431	-1 198 003
Årets resultat	-514 512	-514 512	48 924	-48 924
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 256 947</b>	<b>-1 058 512</b>	<b>48 493</b>	<b>-1 246 928</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>212 153 887</b>	<b>-514 512</b>	<b>0</b>	<b>212 668 399</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-514 512
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 198 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 256 947</b>

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

409 339
<b>-1 847 608</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 051 021	6 051 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 599	148 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 065 620</b>	<b>6 200 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 826 794	-4 990 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 385	-402 280
Personalkostnader	Not 6	-144 944	-114 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 110 424	-2 081 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 362 547</b>	<b>-7 587 959</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-296 928</b>	<b>-1 387 559</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 117	7 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 702	-140 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 585</b>	<b>-132 744</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-514 512</b>	<b>-1 520 303</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	Not 8	604 734	1 471 379
Extraordinära kostnader		-604 734	
		<b>0</b>	<b>1 471 379</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-514 512</b>	<b>-48 924</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 9 237 428 410	239 382 989
Inventarier	Not 10 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>237 428 410</b>	<b>239 382 989</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>237 428 410</b>	<b>239 382 989</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	45
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 950 477	1 803 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 604 734	1 535 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 555 211</b>	<b>3 338 943</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 066 061	2 058 990
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 066 061</b>	<b>2 058 990</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 621 272</b>	<b>5 397 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>242 049 682</b>	<b>244 780 922</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 274 034	4 778 527
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 410 834</b>	<b>213 915 327</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 742 435	-1 198 003
Årets resultat		-514 512	-48 924
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 256 947</b>	<b>-1 246 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>212 153 887</b>	<b>212 668 399</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 600 000	30 030 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 600 000</b>	<b>30 030 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		216 538	208 806
Skatteskulder		88 730	8 460
Övriga skulder		27 642	12 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	762 885	652 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 295 795</b>	<b>2 082 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>242 049 682</b>	<b>244 780 922</b>

## 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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 149 271	5 149 271
Hyror lokaler momspliktiga	141 085	114 728
Hyror lokaler	72 489	94 621
Hyror garage moms	1 672	0
Hyror parkering	8 086	9 250
Hyror garage	656 149	656 260
Hyror förråd	1 800	1 800
Värmeintäkter	9 776	9 559
Avgift andrahandsuthyrning	10 487	15 846
Öresutjämning	206	220
	<b>6 051 021</b>	<b>6 051 556</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	6 000	0
Övriga erhållna bidrag	0	136 369
Övriga intäkter	8 599	12 475
	<b>14 599</b>	<b>148 844</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 401	131 822
	Fastighetsskötsel beställning	7 175	10 552
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 599	55 207
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 952	6 877
	Snöröjning/sandning	55 429	57 296
	Städning entreprenad	101 158	114 084
	Städning enligt beställning	20 385	29 880
	Mattvätt/Hyrmattor	8 637	8 581
	Hissbesiktning	15 874	13 536
	Myndighetstillsyn	2 718	5 478
	Gemensamma utrymmen	3 848	17 742
	Garage	5 988	0
	Gård	6 375	8 894
	Serviceavtal	185 553	145 537
	Förbrukningsmateriel	52 950	58 281
	Teleport/hissanläggning	24 143	22 590
	Störningsjour och larm	15 723	15 061
	Brandskydd	3 225	8 922
	Fordon	319	0
		<b>695 453</b>	<b>710 341</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 948	0
	Lokaler	1 248	0
	Tvättstuga	2 814	12 260
	Sophantering/återvinning	14 472	0
	Lås	24 471	28 929
	VVS	26 396	6 692
	Värmeanläggning/undercentral	542	0
	Ventilation	72 533	12 250
	Elinstallationer	13 681	96 155
	Hiss	10 829	45 278
	Tak	0	4 879
	Fasad	6 408	0
	Balkonger/altaner	2 555	519
	Garage/parkering	8 708	2 515
	Skador/klotter/skadegörelse	2 055	37 367
	Vattenskada	19 185	15 457
		<b>208 845</b>	<b>262 301</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	19 608	0
	Entré/trapphus	0	48 493
	Stambyte	0	1 370 822
	Elinstallationer	389 731	0
		<b>409 339</b>	<b>1 419 314</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	199 176	236 415
	Värme	930 421	906 152
	Vatten	185 981	211 728
	Sophämtning/renhållning	124 232	112 327
		<b>1 439 809</b>	<b>1 466 622</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	90 792	56 118
	Självrisk	0	176 938
	Tomträttsavgäld	468 200	468 200
	Bredband	304 615	303 443
		<b>863 607</b>	<b>1 004 699</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>209 741</b>	<b>126 974</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 431 528</b>	<b>4 990 251</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	14 755	15 217
	Juridiska åtgärder	11 000	75 780
	Inkassering avgift/hyra	2 125	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 617	19 920
	Föreningskostnader	6 540	6 898
	Styrelseomkostnader	3 800	7 443
	Fritids- och trivselkostnader	2 150	5 962
	Förvaltningsarvode	181 173	220 561
	Administration	6 387	36 554
	Korttidsinventarier	1 746	0
	Konsultarvode	22 201	5 354
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 890	7 740
		<b>280 385</b>	<b>402 280</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	121 942	93 000
	Sociala kostnader	23 002	21 000
		<b>144 944</b>	<b>114 000</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
	Förbättringar	28 996	0
		<b>2 110 424</b>	<b>2 081 428</b>
<b>Not 8</b>	EXTRAORDINÄRA POSTER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Extraordinära intäkter	-604 734	-1 471 379
	Extraordinära kostnader	604 734	
		<b>0</b>	<b>-1 471 379</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	252 623 646	252 136 800
	Nyanskaffningar	155 845	486 846
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>252 779 491</b>	<b>252 623 646</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 240 657	-11 159 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 110 424	-2 081 428
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 351 081</b>	<b>-13 240 657</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>237 428 410</b>	<b>239 382 989</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	145 200 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark	87 214 000	43 149 000
		<b>232 414 000</b>	<b>158 149 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	227 000 000	153 000 000
	Lokaler	5 414 000	5 149 000
		<b>232 414 000</b>	<b>158 149 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 000	36 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 000	-36 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 000</b>	<b>-36 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	9 078	628
	Klientmedel hos SBC	1 941 399	1 802 520
	Inkasso	0	2
		<b>1 950 477</b>	<b>1 803 150</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Övriga förutbetalda kostnader	604 734	1 535 748
		<b>604 734</b>	<b>1 535 748</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	4 778 527	4 342 562
	Reservering enligt stadgar	544 000	544 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 493	-108 035
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 274 034</b>	<b>4 778 527</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,860 %	8 950 000	9 350 000	2022-03-16
	Nordea	0,658 %	11 000 000	12 630 000	2020-04-30
	Nordea	0,930 %	8 850 000	9 250 000	2022-02-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 800 000</b>	<b>31 230 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000	
			<b>27 600 000</b>	<b>30 030 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 800 000 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	35 000	0
	Arvoden	116 250	85 506
	Sociala avgifter	25 567	25 110
	Ränta	18 831	14 557
	Avgifter och hyror	526 063	527 363
	Förvaltningsarvode	41 173	0
		<b>762 884</b>	<b>652 536</b>



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Under hösten 2019 tog konsultföretaget ENEX fram en förstudie hur föreningen skulle kunna minska energiförbrukningen totalt i fastigheten. Förstudien presenterades för styrelsen under januari 2020. Styrelsen kommer under året att utvärdera i vilken omfattning som de olika delmomenten skall genomföras.

---

## Styrelsens underskrifter

---


ÄLVSJÖ den 7/4 2020




Robert Svensson  
*Ordförande*



Hans Åke Carlsson  
*Ledamot*



Thomas Holmström  
*Ledamot*



Hans-Erik Kristersson  
*Ledamot*



Hans-Erik Kristersson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 2020- 04-08

  
Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 149 000	5 149 271	5 149 000
Hyror lokaler momspliktiga	213 000	141 085	120 000
Hyror lokaler	0	72 489	96 000
Hyror garage moms	10 000	1 672	0
Hyror parkering	6 000	8 086	9 000
Hyror garage	652 000	656 149	662 000
Hyror förråd	2 000	1 800	2 000
Värmeintäkter	9 000	9 776	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	10 487	11 000
Öresutjämnning	0	206	0
Fakturerade kostnader	0	6 000	0
Övriga intäkter	10 000	8 599	0
	<b>6 066 000</b>	<b>6 065 620</b>	<b>6 058 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-143 000	-138 401	-129 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-7 175	-12 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-45 000	-41 599	-53 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-5 952	-10 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-55 429	-150 000
Städning entreprenad	-119 000	-101 158	-122 000
Städning enligt beställning	-27 000	-20 385	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 637	-8 500
Hissbesiktning	-15 000	-15 874	-15 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-2 718	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	-3 848	0
Garage	0	-5 988	0
Gård	-5 000	-6 375	-5 000
Serviceavtal	-172 000	-185 553	-170 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-52 950	-60 000
Teleport/hissanläggning	-24 000	-24 143	-23 000
Störningsjour och larm	-16 000	-15 723	-15 500
Brandskydd	-10 000	-3 225	0
Fordon	0	-319	0
	<b>-837 000</b>	<b>-695 453</b>	<b>-793 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-254 000	-2 948	0
Lokaler	0	-1 248	0
Tvättstuga	0	-2 814	0
Sophantering/återvinning	0	-14 472	0
Lås	0	-24 471	0
VVS	0	-26 396	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-542	0
Ventilation	0	-72 533	0
Elinstallationer	0	-13 681	0
Hiss	0	-10 829	0
Fasad	0	-6 408	0
Balkonger/altaner	0	-2 555	0
Garage/parkering	0	-8 708	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 055	0
Vattenskada	0	-19 185	0
Övrigt	0	0	-235 000
	<b>-254 000</b>	<b>-208 845</b>	<b>-235 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-19 608	0
Elinstallationer	0	-389 731	0
	<b>0</b>	<b>-409 339</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-210 000	-199 176	-244 500
Värme	-944 500	-930 421	-982 000
Vatten	-212 000	-185 981	-212 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-124 232	-110 000
	<b>-1 466 500</b>	<b>-1 439 809</b>	<b>-1 548 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-94 000	-90 792	-87 300
Tomträttsavgäld	-469 000	-468 200	-468 200
Bredband	-316 000	-304 615	-312 000
	<b>-879 000</b>	<b>-863 607</b>	<b>-867 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-210 000	-209 741	-208 000
	<b>-210 000</b>	<b>-209 741</b>	<b>-208 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-16 000	-14 755	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-11 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 617	-22 000
Föreningskostnader	-7 000	-6 540	-8 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-3 800	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-2 150	-6 000
Förvaltningsarvode	-212 000	-181 173	-200 000
Administration	-28 000	-6 387	-35 000
Korttidsinventarier	0	-1 746	0
Konsultarvode	0	-22 201	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 890	-8 000
	<b>-306 000</b>	<b>-280 385</b>	<b>-299 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-116 250	-121 942	-95 000
Arbetsgivaravgifter	-25 250	-23 002	-23 000
	<b>-141 500</b>	<b>-144 944</b>	<b>-118 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 082 000	-2 081 428	-2 081 000
Förbättringar	-87 000	-28 996	-21 000
Installationer	0	0	-25 000
	<b>-2 169 000</b>	<b>-2 110 424</b>	<b>-2 127 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 263 000</b>	<b>-6 362 547</b>	<b>-6 196 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-197 000</b>	<b>-296 928</b>	<b>-138 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	7 000	7 071	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Låneräntor	-235 000	-224 702	-245 000
	<b>-228 000</b>	<b>-217 585</b>	<b>-245 000</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	0	604 734	0
Extraordinära kostnader	0	-604 734	0
<b>RESULTAT</b>	<b>-425 000</b>	<b>-514 512</b>	<b>-383 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)