



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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

HansErik Kristersson	Ordförande	Fr.o.m. 2021-01-21
Robert Svensson	Ordförande	Avgick 2021-01-21
Thorvald Ehn	Ledamot	
Thomas Holmström	Ledamot	
Mattias Häggström	Ledamot	Fr.o.m. 2021-01-21
Sven-Göran Juntti	Ledamot	
Daniel Skshipek	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thorvald Ehn, Thomas Holmström, Mattias Häggström, Sven-Göran Juntti, HansErik Kristersson och Daniel Skshipek.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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.

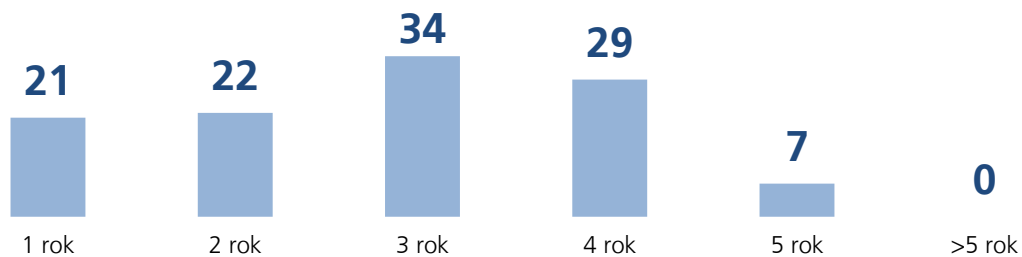
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 198 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Bättring av fasadmålning	2021
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2021
Lackning av portar	2021
Spolning av avloppsstammar	2021
Lackning av portar	2022
Energideklaration	2022
Byte av styrregleringssystem	2023
Byte av tvättstugeutrustning	2023
Målning av ståldörrar	2023
Målning av linjemarkeringar i garaget	2023
Byte av fog mellan btg-element	2023
Justering av garageport	2024
Lackning av portar	2024
Lackning av portar	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Digital-tv, bredband och bredbandstelefont	Telia Sverige AB
Trappstädning	NFS Facility AB
Hissar	Kone AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Tvättmaskiner	Miele AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Snöröjning på marken	Peab
Snöskottning tak	Takjour AB

Övrig information

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Andra händelser under året:

- Två Bonytt utdelade
- Garagestädning vår och höst
- Cykelrensning under hösten
- Lackning av portar mot gatan, inne på gården samt dörrarna på "Holken"
- Målning av garageport och två avfallskasuner
- Uppsättning av julgran
- Beskärning av träden på gården
- Uppsättning av förbudsskyltar mot rökning
- Byte av givare till oljeavskiljaren i garaget

Styrelsen påbörjade under 2019 en förstudie med syfte att minska fastighetens energiförbrukning. På grund av rådande pandemi har nödvändiga studiebesök inte kunnat genomföras. Några beslut har därför inte fattats i frågan.

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 ett underskott med 106 336 kr före avsättning till fonden för yttre underhåll med 544 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 67 654 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 2 430 290 kr. Detta betyder att underskottet blir 38 682 kr.

Inbetalningar till föreningen under 2020 var 6 614 469 kr.

Utbetalningar för kostnader och skulder var 5 368 041 kr.

Detta ger en ökning av likvida medel med 1 246 428 kr.

Intäkterna gav ett underskott på 15 000 kr främst beroende på hyresreducering till lokaler under pandemin.

Fastighetskostnaderna visar ett överskott på ca 148 000 kr. Detta beror på överskott med ca 124 000 kr för snöröjning eftersom det var ett snöfattigt år, samt ca 25 000 kr i städkostnader eftersom storstädning inte genomfördes. Reparationskostnaderna gav ett överskott med ca 111 000 kr, beroende på att behovet av reparationer varit lågt under året.

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 67 654 kr, bestående av målning av garageporten, målning av två sopkasuner samt lackning av alla portar och dörrarna till "Holken" på gården. Kostnaderna för periodiskt underhåll täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll med 67 654 kr.

Taxeburna kostnader gav ett överskott med ca 148 000 kr. Detta beror på att kostnader för fjärrvärme varit ca 59 000 kr lägre på grund av det varma vädret. Elkostnaderna blev ca 39 000 kr lägre på grund att hängrännor och stuprör inte behövt värmas under den milda vintern. Kostnaderna för vattnet blev ca 40 000 kr lägre eftersom Stockholm Vatten ändrat på periodiseringen av sitt räkningsutskick. Kostnader för sophämtning/renhållning har varit lägre eftersom föreningen bytt entreprenör för hämtning i återvinningsrummet och behållarna för tidningar och glas.

Övriga driftkostnader gav ett underskott med ca 90 000 kr, vilket beror på att försäkringspremien varit ca 79 000 kr högre än budget. Dessutom har föreningen bekostat självrisk för en vattenskada på ca 23 000 kr. Kostnaderna för bredband har varit ca 12 000 kr lägre än budget. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader gav ett överskott med ca 36 000 kr. Detta beror på minskade administrativa kostnader och lägre förvaltningsarvoden.

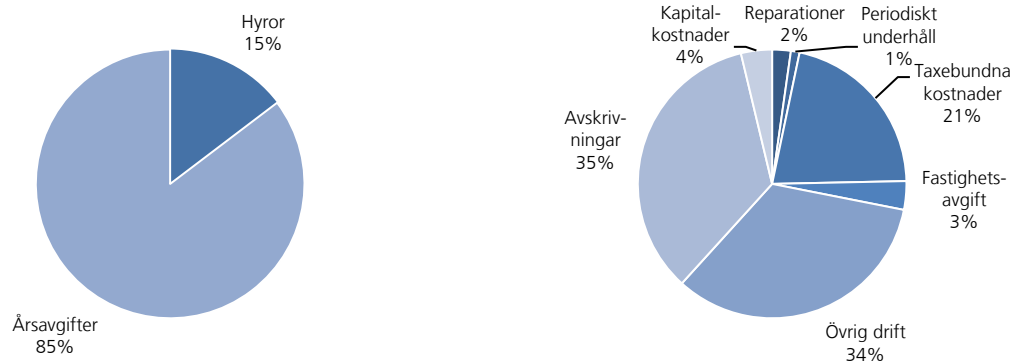
Finansiella poster gav ett överskott på ca 2 000 kr, vilket beror på lägre räntor.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 007 460	3 861 510
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 053 020	6 065 620
Finansiella intäkter	6 254	7 117
Minskning kortfristiga fordringar	555 194	1 527 345
Ökning av kortfristiga skulder	0	213 273
	6 614 469	7 813 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 812 234	4 856 857
Finansiella kostnader	232 485	224 702
Ökning av materiella anläggningstillgångar	49 800	155 845
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	2 430 000
Minskning av kortfristiga skulder	73 522	0
	5 368 041	7 667 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 255 623	4 007 460
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 248 163	145 951

*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 1 429 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

- Nytt bredbandsavtal med Telia för att möjliggöra uppgradering från 100 Mbit/s till 1000 Mbit/s
- Nya övervakningskameror i garaget
- Utdelning av radiatorfilter till samtliga medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	619	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 283	2 272	2 227	1 726
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 321	3 465	3 757	3 902
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	96	101	99	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	24	15	28
Soliditet (%)	88	88	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108	-515	-1 520	42
Nettoomsättning (tkr)	6 023	6 051	6 052	6 115

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	5 408 695	544 000	-409 339	5 274 034
S:a bundet eget kapital	214 545 495	544 000	-409 339	214 410 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 391 608	-544 000	-105 173	-1 742 435
Årets resultat	-106 336	-106 336	514 512	-514 512
S:a ansamlad förlust	-2 497 944	-650 336	409 339	-2 256 947
S:a eget kapital	212 047 551	-106 336	0	212 153 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-106 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 847 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
summa balanserat resultat	-2 497 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

67 654
-2 430 290

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 023 235	6 051 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 785	14 599
Summa rörelseintäkter		6 053 020	6 065 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 402 089	-3 826 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 021	-280 385
Personalkostnader	Not 6	-140 124	-144 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 122 627	-2 110 424
Summa rörelsekostnader		-5 934 861	-6 362 547
RÖRELSERESULTAT		118 159	-296 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 254	7 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 485	-224 702
Summa finansiella poster		-226 231	-217 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 072	-514 512
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	1 736	604 734
Extraordinära kostnader		0	-604 734
		1 736	0
ÅRETS RESULTAT		-106 336	-514 512

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,15	235 355 583	237 428 410
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		235 355 583	237 428 410
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 355 583	237 428 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 241 982	1 950 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	604 734
Summa kortfristiga fordringar		3 241 982	2 555 211
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 072 259	2 066 061
Summa kassa och bank		2 072 259	2 066 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 314 241	4 621 272
SUMMA TILLGÅNGAR		240 669 824	242 049 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 408 695	5 274 034
Summa bundet eget kapital		214 545 495	214 410 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 391 608	-1 742 435
Årets resultat		-106 336	-514 512
Summa fritt eget kapital		-2 497 944	-2 256 947
SUMMA EGET KAPITAL		212 047 551	212 153 887
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 200 000	27 600 000
Summa långfristiga skulder		16 200 000	27 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 400 000	1 200 000
Leverantörsskulder		161 514	216 538
Skatteskulder		171 136	88 730
Övriga skulder		13 990	27 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	675 633	762 885
Summa kortfristiga skulder		2 222 273	2 295 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 669 824	242 049 682

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år
Yttre anläggningar	20 år	
Soprum & garage	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 149 271	5 149 271
Hyror lokaler momspliktiga	214 590	141 085
Hyror lokaler	0	72 489
Hyror garage moms	10 032	1 672
Hyror parkering	6 625	8 086
Hyror garage	652 080	656 149
Hyror förråd	1 800	1 800
Hysesrabatt	-23 985	0
Elintäkter laddstolpe	2 738	0
Värmeintäkter	9 866	9 776
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 487
Öresutjämnning	218	206
	6 023 235	6 051 021

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	6 000	6 000
Försäkringsersättning	16 209	0
Övriga intäkter	7 576	8 599
	29 785	14 599

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 450	138 401
	Fastighetsskötsel beställning	19 123	7 175
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 758	41 599
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 574	5 952
	Snöröjning/sandning	26 159	55 429
	Städning entreprenad	103 961	101 158
	Städning enligt beställning	15 531	20 385
	Mattvätt/Hyrmattor	4 892	8 637
	Hissbesiktning	14 500	15 874
	Myndighetstillsyn	0	2 718
	Gemensamma utrymmen	12 051	3 848
	Garage/parkering	998	5 988
	Gård	1 747	6 375
	Serviceavtal	177 959	185 553
	Förbrukningsmateriel	52 935	52 950
	Teleport/hissanläggning	25 078	24 143
	Störningsjour och larm	16 378	15 723
	Brandskydd	23 822	3 225
	Fordon	338	319
		689 252	695 453
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 948
	Lokaler	0	1 248
	Tvättstuga	1 632	2 814
	Sophantering/återvinning	11 044	14 472
	Entré/trapphus	10 448	0
	Lås	5 733	24 471
	VVS	16 331	26 396
	Värmeanläggning/undercentral	0	542
	Ventilation	32 141	72 533
	Elinstallationer	11 733	13 681
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 369	0
	Hiss	0	10 829
	Fasad	0	6 408
	Balkonger/altaner	0	2 555
	Mark/gård/utemiljö	17 909	0
	Garage/parkering	27 236	8 708
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 055
	Vattenskada	5 941	19 185
		142 518	208 845
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	67 654	19 608
	Elinstallationer	0	389 731
		67 654	409 339
	Taxebundna kostnader		
	El	171 517	199 176
	Värme	885 089	930 421
	Vatten	171 247	185 981
	Sophämtning/renhållning	90 602	124 232
		1 318 456	1 439 809
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	172 505	90 792
	Självrisk	23 600	0
	Tomträttsavgäld	468 200	468 200
	Bredband	304 286	304 615
		968 591	863 607

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	215 617	209 741
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 402 089	3 826 794
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	14 397	14 755
	Juridiska åtgärder	0	11 000
	Inkassering avgift/hyra	7 200	2 125
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 802	20 617
	Föreningskostnader	737	6 540
	Styrelseomkostnader	1 257	3 800
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 150
	Förvaltningsarvode	183 492	181 173
	Förvaltningsarvodena övriga	998	0
	Administration	10 265	6 387
	Korttidsinventarier	0	1 746
	Konsultarvode	22 821	22 201
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 050	7 890
		270 021	280 385
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 250	121 942
	Sociala kostnader	21 874	23 002
		140 124	144 944
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
	Förbättringar	41 199	28 996
		2 122 627	2 110 424
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2020	2019
	Extraordinära intäkter	-1 736	-604 734
	Extraordinära kostnader	0	604 734
		-1 736	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 779 491	252 623 646
	Nyanskaffningar	49 800	155 845
	Utgående anskaffningsvärde	252 829 291	252 779 491
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 351 081	-13 240 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 122 627	-2 110 424
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 473 708	-15 351 081
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 355 583	237 428 410
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 200 000	145 200 000
	Taxeringsvärde mark	87 214 000	87 214 000
		232 414 000	232 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	227 000 000	227 000 000
	Lokaler	5 414 000	5 414 000
		232 414 000	232 414 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	57 768	9 078
	Klientmedel hos SBC	3 183 364	1 941 399
	Fordringar kreditfakturor	850	0
		3 241 982	1 950 477
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader	0	604 734
		0	604 734

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 274 034	4 778 527
	Reservering enligt stadgar	544 000	544 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-409 339	-48 493
	Vid årets slut	5 408 695	5 274 034

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,860 %	8 550 000	8 950 000	2022-03-16
	Nordea	0,930 %	8 450 000	8 850 000	2022-02-16
	Nordea	0,610 %	10 600 000	11 000 000	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 600 000	28 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 400 000	-1 200 000	
			16 200 000	27 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 600 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	35 000
	Arvoden	118 250	116 250
	Sociala avgifter	22 523	25 567
	Ränta	18 069	18 831
	Avgifter och hyror	516 791	526 063
	Förvaltningsarvode	0	41 173
		675 633	762 884

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


- Nytt vaderssystem för säkrare arbete på taket
- Byte av rostiga lock till ventilationsstosar på taket


Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 11/5 2021


HansErik Kristersson
Ordförande


Sven-Goran Juntti
Ledamot


Thörvald Ehn
Ledamot


Thomas Holmström
Ledamot


Mattias Häggström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021


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 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 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 revisions sed 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 Armorstet 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisorsred 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 2021-05-17

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 149 000	5 149 271	5 149 000
Hyror lokaler momspliktiga	214 600	214 590	213 000
Hyror garage moms	10 000	10 032	10 000
Hyror parkering	6 500	6 625	6 000
Hyror garage	652 000	652 080	652 000
Hyror förråd	2 000	1 800	2 000
Hysesrabatt	0	-23 985	0
Elintäkter laddstolpe	7 000	2 738	0
Värmeintäkter	9 000	9 866	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	15 000
Öresutjämning	0	218	0
Fakturerade kostnader	6 000	6 000	0
Försäkringsersättning	0	16 209	0
Övriga intäkter	10 000	7 576	10 000
	6 066 100	6 053 020	6 066 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-142 000	-141 450	-143 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-19 123	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-45 000	-34 758	-45 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-17 574	-10 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-26 159	-150 000
Städning entreprenad	-117 000	-103 961	-119 000
Städning enligt beställning	-30 000	-15 531	-27 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-4 892	-9 000
Hissbesiktning	-17 000	-14 500	-15 000
Myndighetstillsyn	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-12 051	-6 000
Garage/parkering	0	-998	0
Gård	-5 000	-1 747	-5 000
Serviceavtal	-194 000	-177 959	-172 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-52 935	-60 000
Teleport/hissanläggning	-26 000	-25 078	-24 000
Störningsjour och larm	-16 000	-16 378	-16 000
Brandskydd	-6 000	-23 822	-10 000
Fordon	0	-338	0
	-765 000	-689 252	-837 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-254 000
Tvättstuga	0	-1 632	0
Sophantering/återvinning	0	-11 044	0
Entré/trapphus	0	-10 448	0
Lås	0	-5 733	0
VVS	0	-16 331	0
Ventilation	0	-32 141	0
Elinstallationer	0	-11 733	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 369	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 909	0
Garage/parkering	0	-27 236	0
Vattenskada	0	-5 941	0
	-250 000	-142 518	-254 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-67 654	0
	0	-67 654	0
Taxebundna kostnader			
El	-190 000	-171 517	-210 000
Värme	-966 000	-885 089	-944 500
Vatten	-210 000	-171 247	-212 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-90 602	-100 000
	-1 486 000	-1 318 456	-1 466 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-185 000	-172 505	-94 000
Självrisk	0	-23 600	0
Tomträttsavgäld	-468 200	-468 200	-469 000
Bredband	-307 000	-304 286	-316 000
	-960 200	-968 591	-879 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-216 000	-215 617	-210 000
	-216 000	-215 617	-210 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-16 000	-14 397	-16 000
Inkassering avgift/hyra	0	-7 200	0
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 802	-21 000
Föreningskostnader	-7 000	-737	-7 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-1 257	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-185 000	-183 492	-212 000
Förvaltningsarvodens övriga	0	-998	0
Administration	-20 000	-10 265	-28 000
Konsultarvode	0	-22 821	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 050	-8 000
	-269 000	-270 021	-306 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-119 000	-118 250	-116 250
Arbetsgivaravgifter	-28 900	-21 874	-25 250
	-147 900	-140 124	-141 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 082 000	-2 081 428	-2 082 000
Förbättringar	-48 000	-41 199	-87 000
	-2 130 000	-2 122 627	-2 169 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 224 100	-5 934 861	-6 263 000
RÖRELSERESULTAT	-158 000	118 159	-197 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 198	7 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-228 000	-232 485	-235 000
	-228 000	-226 231	-228 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-386 000	-108 072	-425 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	0	1 736	0
	0	1 736	0
RESULTAT	-386 000	-106 336	-425 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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