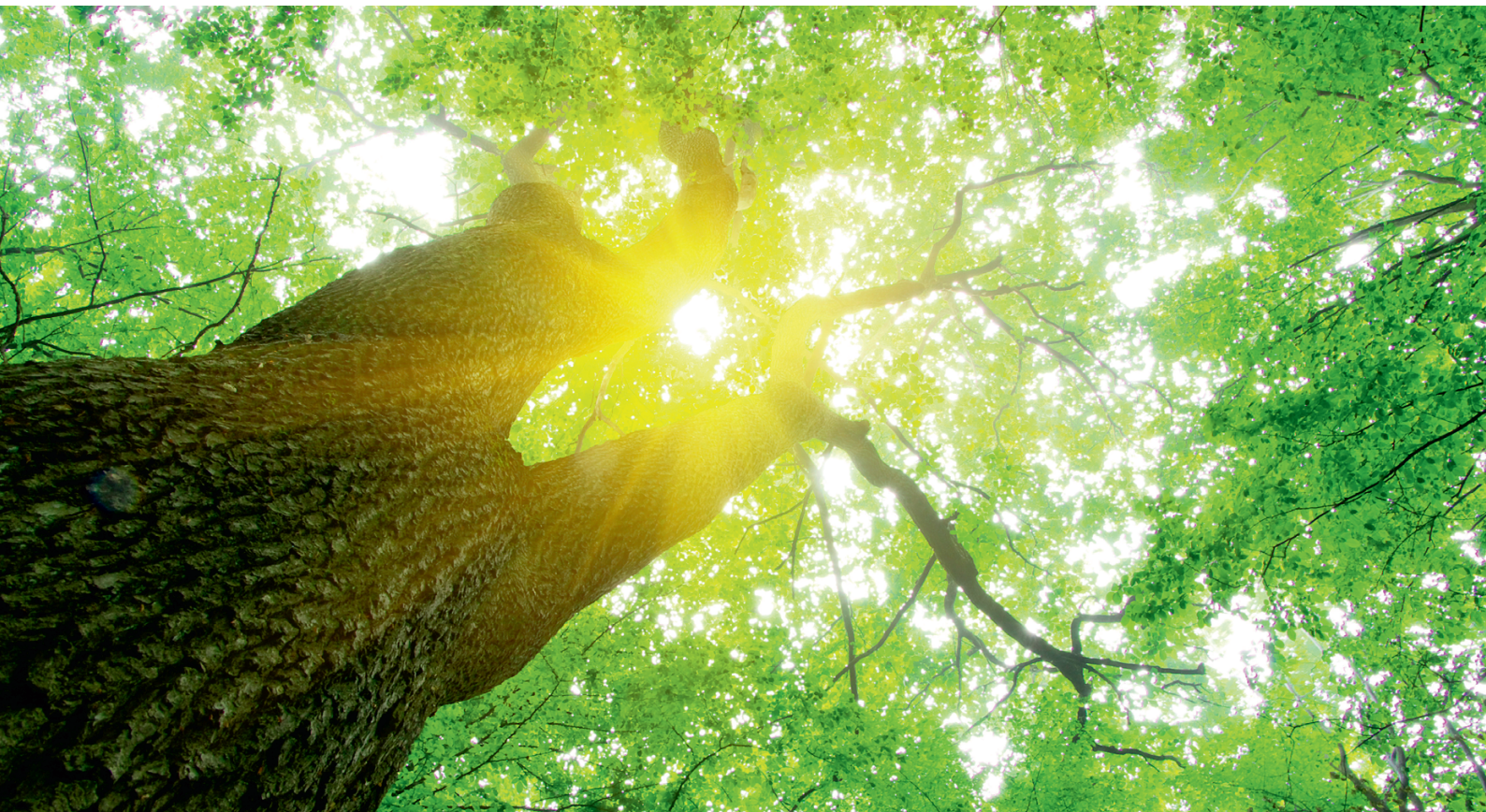




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Armborstet 1



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Mattias Häggström	Ordförande
Anders Blomé	Ledamot
Thorvald Ehn	Ledamot
Sven-Göran Juntti	Ledamot
Daniel Skshipek	Ledamot
Christer Bentzer	Suppleant
Håkan Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Bentzer, Anders Blomé och Thorvald Ehn.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARMBORSTET 1	2008	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

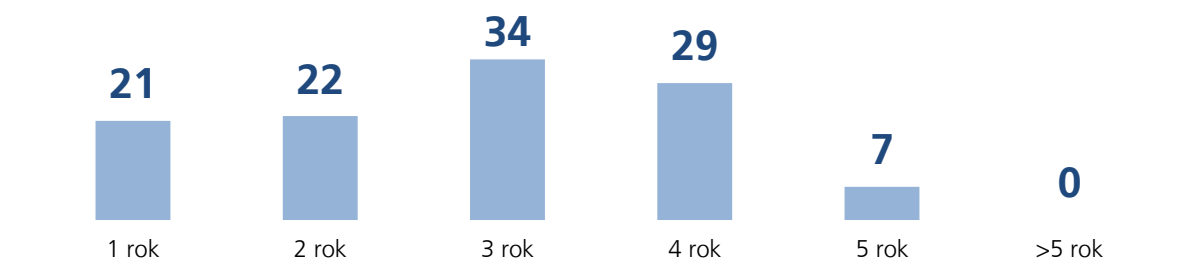
Värdeåret är 2008.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	49 m ²	
Fastighetsmäklare	40 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plattläggning på gården	2021
Nya radiatorfilter till samtliga medlemmar	2021
Spolning av avloppsstammar	2021
Lackning av portar	2021
Planerat underhåll	År
Ny sandlåda	2022
Renovering av takfläktar	2022
Lackning av portar	2022
Byte av tvättstugeutrustning	2023
Byte av fog mellan btg-element	2023
Byte av styrregleringssystem	2023
Lackning av portar	2024
Lackning av portar	2025
Lackning av portar	2026

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, Vattenfall
Tvättmaskiner	Miele AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgård
Snöröjning på marken	Peab
Snöskottning tak	Takjour AB

Övrig information

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen deltar tillsammans med Brf Älvsjö Centrum 1 och radhusen på Fru Kristinas gränd i gemensamhetsanläggningarna GA1 och GA2, där anläggningsbeslutet omfattar fastigheterna Armborstet 1-7.

- GA1 reglerar underhåll/skötsel av lokalgatan Fru Kristinas gränd.
- GA2 reglerar gemensam avfallshantering.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Bokslutet visar ett underskott med 774 163 kr före avsättning till fonden för yttre underhåll med 544 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 531 949 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonder överför i ny räkning 3 215 504 kr. Detta betyder att underskottet blir 242 214 kr.

Inbetalningarna till föreningen under 2021 var 6 072 795 kr.

Utbetalningarna för kostnader och skulder var 5 982 964 kr.

Detta ger en ökning av likvida medel med 89 831 kr.

Intäkterna gav ett överskott med 228 kr. Fastighetskostnaderna gav ett underskott med 3 332 kr mot budget. Reparationskostnaderna gav ett överskott mot budget med 97 380 kr, beroende på att behovet av reparationer varit lågt under året.

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 531 949 kr bestående reparation av en sopkasun för 46 402 kr, spolning av avloppsstammar för 116 272 kr, OVK-besiktning för 52 290 kr, förbättrad taksäkerhet för 185 005 kr samt plattläggning för 131 980 kr. Kostnaderna för periodiskt underhåll täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll med 531 949 kr.

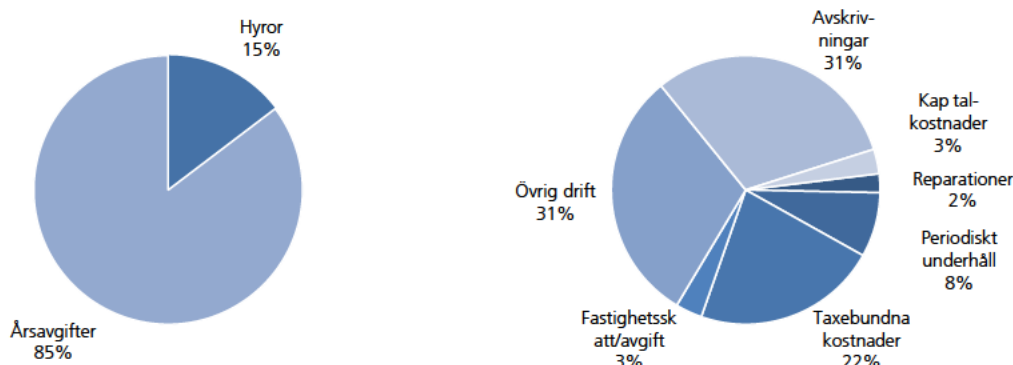
Taxebundna kostnader gav ett underskott mot budget med 42 568 kr. Detta beror till 43 141 kr på att vi hade rörligt elpris under nio månader 2021. Övriga driftkostnader gav ett överskott med 51 450 kr, vilket till 44 607 kr berodde på att föreningen bytte försäkringsbolag under 2021, samt lägre bredbandskostnader med 6 843 kr. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader gav ett underskott mot budget med 5 836 kr, berodde på lägre förvaltningsarvode och högre kostnader för konsulttjänster som besiktning av lekplats samt förslag till framtida värmeförsörjning.

Finansiella poster gav ett överskott på 35 507 kr vilket främst berodde på längre räntekostnader än budgeterat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 255 623	4 007 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 066 328	6 053 020
Finansiella intäkter	6 467	6 254
Minskning kortfristiga fordringar	0	555 194
	6 072 795	6 614 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 525 371	3 812 234
Finansiella kostnader	198 961	232 485
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	49 800
Ökning av kortfristiga fordringar	99 402	0
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 230	73 522
	5 982 964	5 368 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 345 455	5 255 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	89 831	1 248 163

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året:

- Vajersystem monterat på taket, ger förbättrad säkerhet vid takarbeten
- Nya switchar från Telia installerades, möjliggör 1000/1000 Mbit/s
- Byte av försäkringsbolag till Folksam
- Stamspolning i lägenheter och lokaler
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Beslut om sänkt årsavgift från och med januari 2022

Andra händelser under året:

- Lekplats besiktad
- Byte av rostiga lock till ventilationsstosar på taket
- Brandsläckare uppsatta i garage och vid tvättstuga
- Reparation av sopkausun
- Förbättring av plattläggning på gården
- Batterier till rökluckor bytta
- Utrensning i cykelställ/cykelförråd

Forstudie med syfte att minska fastighetens energiförbrukning tas ej vidare. Styrelsens bedömning är att investeringen inte blir lönsam inom rimlig tid, risk att installation drar ut i tid och kostnad, samt att drift/underhåll av sådan utrustning blir alltför komplex och kostsam.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 171
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	619	619
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 289	2 283	2 272	2 227
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 188	3 321	3 465	3 757
Elkostnad/m ² totalyta	25	19	22	26
Värmekostnad/m ² totalyta	105	96	101	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	19	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	25	24	15
Soliditet (%)	88	88	88	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-774	-108	-515	-1 520
Nettoomsättning (tkr)	6 051	6 023	6 051	6 052

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	5 885 041	544 000	-67 654	5 408 695
S:a bundet eget kapital	215 021 841	544 000	-67 654	214 545 495
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 974 290	-544 000	-38 682	-2 391 608
Årets resultat	-774 163	-774 163	106 336	-106 336
S:a ansamlad förlust	-3 748 453	-1 318 163	67 654	-2 497 944
S:a eget kapital	211 273 388	-774 163	0	212 047 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-774 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 430 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
summa balanserat resultat	-3 748 453

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

531 949
-3 216 504

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 050 951	6 023 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 377	29 785
Summa rörelseintäkter		6 066 328	6 053 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 109 215	-3 402 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 836	-270 021
Personalkostnader	Not 6	-141 320	-140 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 122 627	-2 122 627
Summa rörelsekostnader		-6 647 998	-5 934 861
RÖRELSERESULTAT		-581 670	118 159
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 467	6 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 961	-232 485
Summa finansiella poster		-192 493	-226 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 163	-108 072
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	1 736
		0	1 736
ÅRETS RESULTAT		-774 163	-106 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 9,14 233 232 957	235 355 583
Inventarier	Not 10 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	233 232 957	235 355 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	233 232 957	235 355 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	21 416	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 403 583	3 241 982
Summa kortfristiga fordringar	3 424 999	3 241 982
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 078 476	2 072 259
Summa kassa och bank	2 078 476	2 072 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 503 475	5 314 241
SUMMA TILLGÅNGAR	238 736 431	240 669 824

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 885 041	5 408 695
Summa bundet eget kapital		215 021 841	214 545 495
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 974 290	-2 391 608
Årets resultat		-774 163	-106 336
Summa ansamlad förlust		-3 748 453	-2 497 944
SUMMA EGET KAPITAL		211 273 388	212 047 551
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 100 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder		10 100 000	26 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 400 000	1 200 000
Leverantörsskulder		171 896	161 514
Skatteskulder		89 818	171 136
Övriga skulder		29 490	13 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	671 840	675 633
Summa kortfristiga skulder		17 363 044	2 222 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 736 431	240 669 824

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Soprum & garage	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 149 271	5 149 271
Hyror lokaler momspliktiga	215 158	214 590
Hyror garage moms	10 032	10 032
Hyror parkering	4 467	6 625
Hyror garage	653 551	652 080
Hyror förråd	1 800	1 800
Hysesrabatt	0	-23 985
Elintäkter laddstolpe	1 736	2 738
Elintäkter laddstolpe moms	1 815	0
Värmeintäkter	9 733	9 866
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	0
Öresutjämning	215	218
	6 050 951	6 023 235

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	3 328	6 000
	Försäkringsersättning	0	16 209
	Övriga intäkter	12 049	7 576
		15 377	29 785

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	125 959	141 450
	Fastighetsskötsel beställning	8 620	19 123
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 447	34 758
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 464	17 574
	Snöröjning/sandning	78 230	26 159
	Städning entreprenad	111 070	103 961
	Städning enligt beställning	16 185	15 531
	Mattvätt/Hyrmattor	8 367	4 892
	Hissbesiktning	14 680	14 500
	Myndighetstillsyn	8 581	0
	Gemensamma utrymmen	12 737	12 051
	Garage/parkering	0	998
	Soppantering	18 551	0
	Gård	258	1 747
	Serviceavtal	196 602	177 959
	Förbrukningsmateriel	56 196	52 935
	Teleport/hissanläggning	26 332	25 078
	Störningsjour och larm	16 614	16 378
	Brandskydd	20 431	23 822
	Fordon	0	338
		768 322	689 252
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 644	1 632
	Soppantering/återvinning	0	11 044
	Entré/trapphus	2 606	10 448
	Lås	24 105	5 733
	VVS	8 876	16 331
	Värmeanläggning/undercentral	4 358	0
	Ventilation	12 134	32 141
	Elinstallationer	-5 063	11 733
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 425	2 369
	Bredband	1 482	0
	Hiss	43 256	0
	Tak	13 247	0
	Balkonger/altaner	5 078	0
	Mark/gård/utemiljö	5 292	17 909
	Garage/parkering	20 731	27 236
	Vattenskada	0	5 941
	Övrigt	12 450	0
		152 620	142 518

Not 4		2021	2020
Forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	67 654
	Sophantering/återvinning	46 402	0
	VVS	168 562	0
	Tak	185 005	0
	Mark/gård/utemiljö	131 981	0
		531 949	67 654
	Taxebundna kostnader		
	El	233 141	171 517
	Värme	968 077	885 089
	Vatten	225 624	171 247
	Sophämtning/renhållning	101 726	90 602
		1 528 568	1 318 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 393	172 505
	Självrisk	0	23 600
	Tomträttsavgäld	468 200	468 200
	Bredband	300 157	304 286
		908 750	968 591
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	219 007	215 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 109 215	3 402 089
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	17 036	14 397
	Inkassering avgift/hyra	1 386	7 200
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	21 071	20 802
	Föreningskostnader	448	737
	Styrelseomkostnader	4 312	1 257
	Fritids- och trivselkostnader	2 700	0
	Förvaltningsarvode	162 779	183 492
	Förvaltningsarvoden övriga	0	998
	Administration	28 277	10 265
	Korttidsinventarier	4 419	0
	Konsultarvode	24 278	22 821
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 130	8 050
		274 836	270 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	118 250
	Sociala kostnader	22 320	21 874
		141 320	140 124

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 081 428	2 081 428
	Förbättringar	41 199	41 199
		2 122 627	2 122 627
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2021	2020
	Extraordinära intäkter	0	-1 736
		0	-1 736
Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 829 291	252 779 491
	Nyanskaffningar	0	49 800
	Utgående anskaffningsvärde	252 829 291	252 829 291
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 473 708	-15 351 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 122 627	-2 122 627
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 596 334	-17 473 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	233 232 957	235 355 583
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 000	36 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 000	36 000
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	98 185	57 768
	Klientmedel hos SBC	2 216 767	3 183 364
	Fordringar kreditfakturer	38 419	850
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 403 583	3 241 982

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	5 408 695	5 274 034
	Reservering enligt stadgar	544 000	544 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 654	-409 339
	Vid årets slut	5 885 041	5 408 695

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,860 %	8 150 000	8 550 000	2022-03-16
	Nordea	0,930 %	8 050 000	8 450 000	2022-02-16
	Nordea	0,410 %	10 300 000	10 600 000	2023-04-19
	Summa skulder till kreditinstitut		26 500 000	27 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 400 000	-1 200 000	
			10 100 000	26 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 500 000 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	119 000	118 250
	Sociala avgifter	23 367	22 523
	Ränta	13 590	18 069
	Avgifter och hyror	515 883	516 791
		671 840	675 633

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration genomförd 2022-04-01.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16/5 2022



Mattias Häggström
Ordförande



Anders Blomé
Ledamot



Thorvald Ehn
Ledamot



Sven-Göran Juntti
Ledamot



Daniel Skshipek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-20


Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 892 000	5 149 271	5 149 000
Hyror lokaler momspliktiga	221 000	215 158	214 600
Hyror garage moms	10 000	10 032	10 000
Hyror parkering	5 000	4 467	6 500
Hyror garage	661 000	653 551	652 000
Hyror förråd	2 000	1 800	2 000
Elintäkter laddstolpe	0	1 736	7 000
Elintäkter laddstolpe moms	6 000	1 815	0
Värmeintäkter	9 000	9 733	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 173	0
Öresutjämning	0	215	0
Fakturerade kostnader	28 000	3 328	6 000
Övriga intäkter	0	12 049	10 000
	5 834 000	6 066 328	6 066 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-148 000	-125 959	-142 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-8 620	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	-41 447	-45 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-7 464	-10 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-78 230	-60 000
Städning entreprenad	-117 000	-111 070	-117 000
Städning enligt beställning	-22 000	-16 185	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 367	-9 000
Hissbesiktning	-16 000	-14 680	-17 000
Myndighetstillsyn	0	-8 581	0
Gemensamma utrymmen	-12 000	-12 737	-8 000
Garage/parkering	-3 000	0	0
Sopphantering	0	-18 551	0
Gård	-6 000	-258	-5 000
Serviceavtal	-264 000	-196 602	-194 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-56 196	-60 000
Teleport/hissanläggning	0	-26 332	-26 000
Störningsjour och larm	-17 000	-16 614	-16 000
Brandskydd	-6 000	-20 431	-6 000
	-890 000	-768 322	-765 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-192 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	-2 644	0
Entré/trapphus	0	-2 606	0
Lås	0	-24 105	0
VVS	0	-8 876	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 358	0
Ventilation	0	-12 134	0
Elinstallationer	0	5 063	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 425	0
Bredband	0	-1 482	0
Hiss	0	-43 256	0
Tak	0	-13 247	0
Balkonger/altaner	0	-5 078	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 292	0
Garage/parkering	0	-20 731	0
Övrigt	0	-12 450	0
	-192 000	-152 620	-250 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-46 402	0
VVS	0	-168 562	0
Tak	0	-185 005	0
Mark/gård/utemiljö	0	-131 981	0
	0	-531 949	0
Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-233 141	-190 000
Värme	-972 000	-968 077	-966 000
Vatten	-244 000	-225 624	-210 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-101 726	-120 000
	-1 536 000	-1 528 568	-1 486 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-137 000	-140 393	-185 000
Tomträttsavgäld	-469 000	-468 200	-468 200
Bredband	-317 000	-300 157	-307 000
	-923 000	-908 750	-960 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 000	-219 007	-216 000
	-220 000	-219 007	-216 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-17 036	-16 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 386	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 071	-22 000
Föreningskostnader	-1 000	-448	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-4 312	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 700	-3 000
Förvaltningsarvode	-193 000	-162 779	-185 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	0
Administration	-18 000	-28 277	-20 000
Korttidsinventarier	0	-4 419	0
Konsultarvode	0	-24 278	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 130	-8 000
	-262 000	-274 836	-269 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-119 000	-119 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-22 320	-28 900
	-149 000	-141 320	-147 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 082 000	-2 081 428	-2 082 000
Förbättringar	-42 000	-41 199	-48 000
	-2 124 000	-2 122 627	-2 130 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 296 000	-6 647 998	-6 224 100
RÖRELSERESULTAT	-462 000	-581 670	-158 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	6 000	6 428	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-150 000	-198 759	-228 000
Räntekostnader skattekonto	0	-187	0
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-144 000	-192 493	-228 000
RESULTAT	-606 000	-774 163	-386 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se