



Välkommen till årsredovisningen för Brf Armborstet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARMBORSTET 1	2008	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 8 306 kvm och 4 lokaler om 97 kvm. Byggnadernas totalyta är 9198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Karlsson	Ordförande
Björn Hummerdal	Suppleant t.o.m. 31/12-2023
Karl Anders Blomé	Styrelseledamot
Daniel Skshipek	Styrelseledamot
Marianne Ingeborg Ehnvall	Styrelseledamot
Mohammed Elkady	Styrelseledamot
Anna-Linnea Alison Towle	Suppleant
Nils Christer Bentzer	Suppleant

Valberedning

Thomas Holmström
Sannamaria Berg
Roland Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tommy Nilsson	Auktoriserad revisor	Hummelkläppen
Mathias Fredriksson, suppleant	Auktoriserad revisor	Hummelkläppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30. Beslut om gemensam el samt val av valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Lackning av portar
 - Upphandling av byte av fog mellan betongelement
 - Nya radiatorfilter till samtliga medlemmar
 - Smidesräcken, skrapning och målning
 - Upphandling och byte av kassuner för glas och avfall
 - Beskrining av träd gemensamhetsanläggningar
 - Uppgradering av samtliga hissars nödtelefoner

Planerade underhåll

- 2024**
- Byte av fogar mellan betongelement
 - Installation av system för gemensam el
 - Lackning av portar
 - Installation av fler laddstolpar
 - Byte av kassun för hushållsavfall
 - Installation av hjärtstartare
 - OVK-besiktning lokaler
- 2025**
- Ommålning entréer
 - Lackning portar
- 2026**
- Lackning av portar
 - Högtrycksspolning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Digital-tv, bredband och bredbandstelefon	Telia Sverige AB
Trappstädning	NFS Facility AB
Hissar	Kone AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergy AB
El	Ellevio AB, Vattenfall
Tvättmaskiner	Miele AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgård
Snöröjning på marken	Peab
Snöskottning tak	Takjour AB
Ventilationsutrustning	Bravida AB
Återvinning	Prezero Recycling AB
Passage- och kamerasystem	Säkerhetsintegrering AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar, dels med fastigheterna Armborstet 2-7 för Fru Kristina Gränd avseende körbar väg och belysning, dels gemensamhetsanläggning för sophantering med fastigheterna Armborstet 3-7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om installation av system för gemensam el - IMD.

Beslut om höjd årsavgift för 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Upphandling av ekonomisk förvaltare.

Förlängning och uppgraderat avtal med Telia avseende kollektivt bredband och kollektiv TV.

Övriga uppgifter

Föreningens ekonomi 2023

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en underhållsplan, som reviderades 2023 och sträcker sig till 2071.

Bokslutet visar på ett underskott på -1 512 794 kr före avsättning till fonden för yttre underhåll med 544 000 kr och före ianspråktagande av planerat underhåll med 180 458. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning 6 173 735 kr.

Bokförda intäkter under 2023 var 6 406 501 kr. Bokförda kostnader var 5 010 118 kr vilket ger ett resultat före avskrivningar på 1 396 383 kr. Under året har likvida medel ökat med 346 914 kr.

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna på fastigheten och de är ej likviditetspåverkande, samt att föreningen haft kostnader för periodiskt underhåll med 180 458 kr som kommer att belasta yttre fonden om årsstämman följer styrelsens förslag.

Intäkterna gav ett överskott på ca 230 500 kr mot budget. Detta beror på ca 191 000 kr i försäkringsersättning för vattenskadorna. Högre intäkter för ersättning för pantsättningsavgift, överlåtelseavgift och andrahandsuthyrning med ca 18 000 kr. Lokalhyrorna har givit ett överskott på ca 15 000 kr. Högre intäkter från Gemensamhetsanläggning med ca 5 000 för snöröjning och avfallshantering.

Fastighetskostnaderna blev ca 60 000 kr lägre än budget. Det beror på lägre kostnader för serviceavtal, inköp av förbrukningsmaterial samt städning. Reparationskostnaderna blev ca 198 000 kr högre än budget. Detta beror på bland annat vattenskadorna till en kostnad av ca 183 000 kr.

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 180 458 kr. De består av uppgradering av hissar till en kostnad av 123 486 kr, lackning av portar 19 642 kr, påbörjat underhåll av fasadfundament 37 360 kr. Kostnaderna för periodiskt underhåll täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll.

Taxeburna kostnader gav ett överskott mot budget med 456 kr. El-kostnaderna och värmekostnaderna blev 3 671 kr respektive 21 946 kr högre än budget. Däremot blev vattenkostnaderna och sophämtningen 6 822 kr respektive 18 539 kr lägre än budget.

Övriga driftkostnader gav ett underskott mot budget med ca 140 000 kr. Dessa består av 100 800 kr i självrisk för vattenskadorna, ca 24 000 kr för radonundersökningen, ca 5 000 kr i försäkringspremie samt ca 13 000 kr i ökade bredbandskostnader.

Förvaltningskostnaderna och övriga externa tjänster gav ett underskott mot budget med 20564 kr. Detta beror på kostnader för pantsättning och överlåtelser. Intäkterna för dessa uppgick till ca 35 000 kr.

Ränteintäkterna blev 71 600 kr högre än budget, medan låneräntorna blev 131 503 kr dyrare än budget. Det beror på den stora osäkerheten om ränteläget när föreningen omsatte alla tre lånen under 2023. Sen är det ju positivt att bankerna höjt sparräntorna under året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 171 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 177 052	5 821 828	6 050 951	6 023 235
Resultat efter fin. poster	-1 512 794	-930 730	-774 163	-106 336
Soliditet (%)	89	89	88	88
Yttre fond	6 047 257	5 897 092	-6 429 041	-5 952 695
Taxeringsvärde	310 203 000	310 203 000	232 414 000	232 414 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	623	589	619	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	83,3	77,5	85,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 058	3 104	3 188	3 321
Skuldsättning per kvm	2 761	2 805	3 153	3 283
Sparande per kvm	88	172	224	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	25	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	104	105	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	25	25	19
Energikostnad per kvm	175	152	170	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	0,49	0,72	0,81
Räntekänslighet	4,91	5,27	5,33	5,56

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 842 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

I likhet med tidigare år är föreningens resultat för 2023 negativt. De negativa resultaten beror på bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten som ej är likviditetspåverkande. Föreningens intäkter ska finansiera de externa kostnaderna, amorteringar och sparande (avsättning till föreningens yttre fond).

Sparandet för kommande underhåll, enligt föreningens underhållsplan, måste ta hänsyn till behov som ligger i närtid samt de som beräknas genomföras under en period på cirka 50-år framåt. En bostadsrättsförening kan finansiera sina åtaganden genom avgifter, kassan, upptagande av lån, avyttring eller ytterst genom kapitaltillskott från medlemmarna. Styrelsens strategi har varit och är att dels fortsätta amortera av befintliga lån, dels hålla en tillräckligt stor kassa för att kunna finansiera små och medelstora underhållsinsatser. Stora underhållsbehov bedömer styrelsen att de kan behöva finansieras genom upptagande av nya banklån.

Styrelsen strävar efter att regelbundet kalibrera nivån på föreningens sparande med syftet att säkerställa att framtida underhåll kan finansieras utan att påverka föreningens ekonomi negativt. Ökade omkostnader samt ökade krav på sparande medförde att styrelsen beslöt höja årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	189 376 800	-	-	189 376 800
Upplåtelseavgifter	19 760 000	-	-	19 760 000
Fond, yttre underhåll	5 897 092	-393 835	544 000	6 047 257
Balanserat resultat	-3 760 504	-536 895	-544 000	-4 841 399
Årets resultat	-930 730	930 730	-1 512 794	-1 512 794
Eget kapital	210 342 658	0	-1 512 794	208 829 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 297 399
Årets resultat	-1 512 794
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
Totalt	-6 354 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	180 458
Balanseras i ny räkning	-6 173 735

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 177 052	5 821 828
Övriga rörelseintäkter	3	229 449	53 690
Summa rörelseintäkter		6 406 501	5 875 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 520 195	-4 140 982
Övriga externa kostnader	9	-327 563	-293 158
Personalkostnader	10	-162 360	-148 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 146 274	-2 122 627
Summa rörelsekostnader		-7 156 392	-6 704 979
RÖRELSERESULTAT		-749 891	-829 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 600	26 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-864 503	-127 299
Summa finansiella poster		-762 903	-101 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 512 794	-930 730
ÅRETS RESULTAT		-1 512 794	-930 730

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	228 938 745	231 110 330
Maskiner och inventarier	13	139 609	0
Summa materiella anläggningstillgångar		229 078 354	231 110 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 078 354	231 110 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	74 128
Övriga fordringar	14	2 598 003	2 807 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 352	29 071
Summa kortfristiga fordringar		2 605 355	2 910 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 631 819	3 049 697
Summa kassa och bank		3 631 819	3 049 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 237 174	5 960 116
SUMMA TILLGÅNGAR		235 315 528	237 070 446

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll		6 047 257	5 897 092
Summa bundet eget kapital		215 184 057	215 033 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 841 399	-3 760 504
Årets resultat		-1 512 794	-930 730
Summa fritt eget kapital		-6 354 194	-4 691 234
SUMMA EGET KAPITAL		208 829 863	210 342 658
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 400 000	25 800 000
Leverantörsskulder		229 485	198 237
Skatteskulder		24 183	16 273
Övriga kortfristiga skulder		28 232	20 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	803 765	693 198
Summa kortfristiga skulder		26 485 665	26 727 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 315 528	237 070 446

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-749 891	-829 460
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 146 274	2 122 627
	1 396 383	1 293 167
Erhållen ränta	101 600	26 029
Erlagd ränta	-726 021	-129 352
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	771 962	1 189 844
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 856	-10 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 395	-33 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861 212	1 146 042
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-114 298	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 298	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	346 914	446 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 791 497	5 345 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 138 411	5 791 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Armborstet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	10 %
Byggnad	0,83 - 20 %
Markinventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 173 560	4 891 807
Hysesintäkter lokaler, moms	234 528	222 718
Hysesintäkter garage	663 808	646 564
Hysesintäkter garage, moms	10 032	10 032
Hysesintäkter förråd	0	1 800
Hysesintäkter förråd, moms	1 800	0
Deb. fastighetsskatt, moms	11 152	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	800	0
Elintäkter laddstolpe	7 500	3 625
Elintäkter laddstolpe moms	13 958	10 862
Uppvärmning	0	10 007
Uppvärmning, moms	11 088	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	100	0
Pantsättningsavgift	26 311	19 803
Överlåtelseavgift	8 764	0
Andrahandsuthyrning	13 402	4 428
Vidarefakturerade kostnader, moms	251	0
Öres- och kronutjämnings	-2	183
Summa	6 177 052	5 821 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	34 937	33 564
Övriga intäkter	3 504	20 126
Försäkringsersättning	191 008	0
Summa	229 449	53 690

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	152 478	164 169
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 607	10 876
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 621	45 604
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 761
Larm och bevakning	13	18 006
Städning enligt avtal	109 381	117 399
Städning utöver avtal	18 209	17 305
Hissbesiktning	19 017	15 146
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 418	0
Brandskydd	6 361	2 220
Gårdkostnader	8 882	7 584
Gemensamma utrymmen	0	11 743
Sophantering	3 898	3 113
Garage/parkering	2 400	0
Snöröjning/sandning	129 354	108 178
Serviceavtal	310 898	278 296
Mattvätt/Hyrmattor	13 945	7 419
Fordon	0	1 137
Förbrukningsmaterial	46 491	41 844
Summa	886 972	852 797

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsärende	167 224	0
Hyseslokaler	0	2 834
Tvättstuga	2 935	4 229
Trapphus/port/entr	12 984	50 903
Sophantering/återvinning	31 600	0
Dörrar och lås/porttele	56 811	26 697
Övriga gemensamma utrymmen	21 539	0
VVS	0	30 905
Värmeanläggning/undercentral	9 244	0
Ventilation	0	27 127
Elinstallationer	0	8 130
Hissar	45 533	58 013
Fönster	0	4 785
Garage/parkering	1 806	7 707
Vattenskada	15 379	0
Skador/klotter/skadegörelse	13 277	0
Summa	378 331	221 331

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	67 903
Lokaler	0	4 276
Tvättstuga	0	28 405
Entr/trapphus	19 642	0
Ventilation	0	261 799
Hiss	123 466	0
Fasader	37 350	0
Mark/gård/utemiljö	0	31 452
Summa	180 458	393 835

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	228 671	210 117
Uppvärmning	1 086 946	953 663
Vatten	293 178	232 874
Sophämtning/renhållning	127 661	121 619
Summa	1 736 456	1 518 272

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	159 632	138 811
Självrisk	100 800	0
Tomträttsavgäld	468 200	468 200
Bredband	343 944	314 058
Övriga fastighetskostnader	23 815	0
Fastighetsskatt	241 587	233 677
Summa	1 337 978	1 154 746

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	249	0
Tele- och datakommunikation	18 188	17 741
Inkassokostnader	0	1 066
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 291	21 726
Styrelseomkostnader	4 761	5 226
Fritids och trivselkostnader	3 128	1 717
Föreningskostnader	3 011	2 972
Förvaltningsarvode enl avtal	198 009	171 632
Överlåtelsekostnad	15 876	0
Pantsättningskostnad	18 585	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 968
Korttidsinventarier	0	1 952
Administration	34 152	40 539
Konsultkostnader	64	12 369
Bostadsrätterna Sverige	8 250	8 250
Summa	327 563	293 158

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Arbetsgivaravgifter	31 110	27 462
Summa	162 360	148 212

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	864 503	127 287
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	864 503	127 299

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 829 291	252 829 291
Årets inköp	-27 677	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 801 614	252 829 291
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 718 961	-19 596 334
Årets avskrivning	-2 143 908	-2 122 627
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 862 869	-21 718 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 938 745	231 110 330
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	223 000 000	223 000 000
Taxeringsvärde mark	87 203 000	87 203 000
Summa	310 203 000	310 203 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 000	36 000
Inköp	139 609	0
Utgående anskaffningsvärde	175 609	36 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 000	-36 000
Utgående avskrivning	-36 000	-36 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 609	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 710	27 001
Klientmedel	0	1 687 072
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	34 937	38 419
Avräkning övrigt	8 764	0
Transaktionskonto	1 438 418	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 598 003	2 807 220

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 352	0
Upplupna intäkter	0	29 071
Summa	7 352	29 071

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-16	4,55 %	7 675 000	7 800 000
Nordea	2024-03-18	4,43 %	7 775 000	7 900 000
Nordea	2024-04-19	4,50 %	9 950 000	10 100 000
Summa			25 400 000	25 800 000
Varav kortfristig del			25 400 000	25 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	150 019	11 537
Uppl kostnad arvoden	131 250	120 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 114	27 465
Förutbet hyror/avgifter	496 276	533 446
Övriga uppl kostn och förutb int	-4 894	0
Summa	803 765	693 198

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt underhållsplan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Håkan Karlsson
Ordförande

Karl Anders Blomé
Styrelseledamot

Daniel Skshipek
Styrelseledamot

Marianne Ingeborg Ehnvall
Styrelseledamot

Mohammed Elkady
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hummelkläppen
Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 15:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.05.2024 12:35

DOCUMENT ID:

rySf7n4X0

ENVELOPE ID:

rJlNzX2VmA-rySf7n4X0

DOCUMENT NAME:

Brf Armborstet 1, 769614-3499 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håkan Karlsson bhj.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 12:36 17.05.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/16) IP: 81.226.50.133
2. Karl Anders Blomé anbl@andersblome.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 13:07 17.05.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/14) IP: 2.248.122.37
3. MOHAMMED ELKADY 01elkady@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 13:25 17.05.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/11) IP: 94.191.138.113
4. DANIEL SKSHIPEK daniel.skshipek@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 13:50 17.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/07) IP: 90.227.243.192
5. Marianne Ingeborg Ehnvall marianne.ehnvall@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 15:27 17.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/05) IP: 92.34.29.38
6. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	 Signed Authenticated	17.05.2024 15:29 17.05.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/02) IP: 188.126.66.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 2023 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 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

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 15:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.05.2024 12:35

DOCUMENT ID:

SkfNGX3EmC

ENVELOPE ID:

BkWNGX3V7C-SkfNGX3EmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Armborstet 1 230101-231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Per Erik Nilsson	 Signed	17.05.2024 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/02/02)
tommy.nilsson@hummelklappen.se	Authenticated	17.05.2024 15:30	Low	IP: 188.126.66.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed