

Årsredovisning 2024

Brf Armborstet 1

769614-3499



Välkommen till årsredovisningen för Brf Armborstet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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 2023-08-30 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 Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 8 306 kvm och 4 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 9198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mohammed Elkady	Ordförande
Anders Blomé	Styrelseledamot
Daniel Skshipek	Styrelseledamot
Marianne Ehnvall	Styrelseledamot
Semra Jasarevic	Styrelseledamot
Sannamaria Berg	Suppleant
Thomas Holmström	Suppleant

Valberedning

Thorvald Ehn, sammankallande

Roland Samuelsson

Firmateckning

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

Revisorer

Tommy Nilsson	Revisor	Hummelkläppen i Stockholm AB
Mathias Fredriksson	Revisorssuppleant	Hummelkläppen i Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av fogar i fasad
Målning och lackning av entrédörrar
Installation och driftsättning av laddstolpar
Installation och driftsättning av system för gemensam el
Installation av hjärtstartare
Byte av kassun för hushållsavfall
Byte av ventilationsfilter i lägenheterna
Radonmätningar i fastigheten
OVK-besiktning lokaler

Planerade underhåll

- 2025** ● Lackning av entrédörrar
Ommålning entréer och bättringsmålning trapphus & våningsplan
Byte av kassun för hushållsavfall
Byte av dörrmaskiner till hissdörrar
Åtgärder i garage för golv/väggar/pelare för att motverka effekter av stående vatten
Byte av armaturer i hisskorgarna
Upprustning av uteplats
- 2026** ● Lackning av entrédörrar
Högtrycksspolning av avloppsstammar
Målning träpaneler gårdshus och avskiljare uteplatser
- 2027** ● Lackning av entrédörrar
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Teknisk förvaltning	SBC
Digital-tv, bredband och bredbandstelefoni	Telia Sverige
Trappstädning	NFS Facility

Hissar	Kone
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB, Vattenfall
Tvättmaskiner	Miele
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgård
Snöröjning på marken	Peab Anläggning
Snöskottning tak	Takjour
Ventilationsutrustning	Bravida
Återvinning	Prezero Recycling
Passage- och kamerasystem	Säkerhetsintegrering
Brandskydd och räddningsmaterial	Täby Brandskyddsteknik
Garageport	Una Portar
Utrustning Gemensam El, IMD el	Nordic Popeye
Utrustning underjordsbehållare avfall	Lövhagen Mark & Trädgård AB

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation och driftsättning av system för gemensam el - IMD el.

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

Förändringar i avtal

Upphandling av teknisk förvaltare.

Serviceavtal support och drift utrustning för Gemensam El (IMD el).

Övriga uppgifter

Föreningens ekonomi 2024

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en underhållsplan, som reviderades 2024 och sträcker sig till 2071.

Bokslutet visar på ett underskott på -1 361 783 kr före avsättning till fonden för yttre underhåll med 544 000 kr och före ianspråktagande av planerat underhåll med 426 972 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs i ny räkning -7 652 546 kr.

Bokförda intäkter under 2024 var +6 938 582 kr. Bokförda kostnader var minus 5 226 032 kr, vilket ger ett resultat på +1 712 550 kr före avskrivningar samt finansiella kostnader. Vid årets slut har likvida medel ökat med 114 302 kr.

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna på fastigheten och de är ej likviditetspåverkande, samt att föreningen haft kostnader för planerat underhåll med -426 972 kr som kommer att belasta yttre fonden om årsstämman följer styrelsens förslag.

Intäkterna gav ett underskott på 18 374 kr mot budget. Detta beror på att föreningen fortsättningsvis redovisar överlåtelse- och pantför--skrivningsavgifter på ett avräkningskonto i balansen istället. Fastighetskostnaderna blev 100 083 kr lägre än budget. Det beror på lägre kostnader för serviceavtal samt dito för snöskottning och sandning. Reparationskostnaderna blev 30 703 kr billigare än budget.

Kostnaderna för planerat underhåll som består av lackning av portar, radonundersökning, rengöring av sopcontainer samt nya fogar i betongfundament uppgick till 426 972 kr. Planerat underhåll täcks genom uttag från fonden för yttre underhåll.

Taxeburna kostnader gav ett underskott mot budget med 294 911 kr. Anledningen är att föreningens ekonomiska förvaltare periodiserar kostnader, så att de fördelas över året. Eftersom tidigare ekonomiska förvaltare inte periodiserade några kostnader, ligger decembers kostnader från 2023 med i resultatet.

El-kostnaderna och värmekostnaderna blev 85 491 kr respektive 188 299 kr dyrare än budget. Vattenkostnaderna blev 63 964 kr dyrare än budget. Om tidigare ekonomisk förvaltare hade använt samma principer för periodiseringar skulle kostnaderna för taxebundna kostnader 2024 blivit totalt ca 38 000 kr lägre än budget.

Övriga driftkostnader gav ett överskott mot budget med 216 537 kr. Dessa består av försäkringspremie, tomträttsavgäld samt bredband/kabel TV. Här saknas kostnader för första kvartalet pga att ingen periodisering gjorts tidigare år.

Förvaltningskostnaderna blev ca 90 000 kr lägre än budget samt övriga externa tjänster och kostnader var dyrare än budget med 11 696 kr.

Ränteintäkterna blev 88 462 kr högre än budget, och låneräntorna blev 109 690 kr lägre än budget. Det beror på den stora osissheten om ränteläget när föreningen omsatte alla tre lånen under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 936 651	6 177 052	5 821 828	6 050 951
Resultat efter fin. poster	-1 361 783	-1 512 794	-930 730	-774 163
Soliditet (%)	89	89	89	88
Yttre fond	6 410 799	6 047 257	5 897 092	-6 429 041
Taxeringsvärde	310 203 000	310 203 000	310 203 000	232 414 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	623	589	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	80,8	83,3	77,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 019	3 058	3 104	3 188
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 726	2 761	2 805	3 153
Sparande per kvm totalyta, kr	134	88	172	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	25	23	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	118	104	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	32	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	175	152	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	3,38	0,49	0,72
Räntekänslighet (%)	4,25	4,91	5,27	5,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I likhet med tidigare år är föreningens resultat för 2024 negativt. Det negativa resultatet beror på bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten som ej påverkar likviditeten. 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 bostadsbostadsrättsförening 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 2025-03-01 med 2%.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	189 376 800	-	-	189 376 800
Upplåtelseavgifter	19 760 000	-	-	19 760 000
Fond, yttre underhåll	6 047 257	-	363 542	6 410 799
Balanserat resultat	-4 841 399	-1 512 794	-363 542	-6 717 736
Årets resultat	-1 512 794	1 512 794	-1 361 783	-1 361 783
Eget kapital	208 829 863	0	-1 361 783	207 468 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 173 735
Årets resultat	-1 361 783
Reservering fond yttre underhåll	-544 000
Totalt	-8 079 518
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	426 972
Balanseras i ny räkning	-7 652 546

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 936 651	6 211 740
Övriga rörelseintäkter	3	1 931	194 761
Summa rörelseintäkter		6 938 582	6 406 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 718 779	-4 473 704
Övriga externa kostnader	9	-333 184	-374 055
Personalkostnader	10	-174 069	-162 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 167 533	-2 146 274
Summa rörelsekostnader		-7 393 565	-7 156 392
RÖRELSERESULTAT		-454 983	-749 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		144 462	101 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 051 262	-864 503
Summa finansiella poster		-906 800	-762 903
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 361 783	-1 512 794
ÅRETS RESULTAT		-1 361 783	-1 512 794

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	226 796 685	228 938 745
Markanläggningar	13	264 445	139 609
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		458 471	0
Summa materiella anläggningstillgångar		227 519 602	229 078 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 519 602	229 078 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 152	0
Övriga fordringar	15	1 295 249	2 598 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	311 273	7 352
Summa kortfristiga fordringar		1 642 674	2 605 355
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar	17	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 026 435	3 631 819
Summa kassa och bank		2 026 435	3 631 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 669 110	6 237 174
SUMMA TILLGÅNGAR		234 188 711	235 315 528

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll		6 410 799	6 047 257
Summa bundet eget kapital		215 547 599	215 184 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 717 736	-4 841 399
Årets resultat		-1 361 783	-1 512 794
Summa fritt eget kapital		-8 079 518	-6 354 194
SUMMA EGET KAPITAL		207 468 081	208 829 863
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 075 000	25 400 000
Leverantörsskulder		378 965	229 485
Skatteskulder		25 733	24 183
Övriga kortfristiga skulder		13 124	28 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 227 808	803 765
Summa kortfristiga skulder		26 720 630	26 485 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 188 711	235 315 528

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-454 983	-749 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 167 533	2 146 274
	1 712 550	1 396 383
Erhållen ränta	144 462	101 600
Erlagd ränta	-1 120 639	-726 021
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	736 373	771 962
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-317 634	69 856
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	629 343	19 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 048 083	861 213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-608 781	-114 298
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 608 781	-114 298
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-325 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 885 698	346 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 138 411	5 791 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 252 713	6 138 411

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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Redovisningsprinciper

Föreningen har ny ekonomisk förvaltare sedan 2024-01-01. Förvaltarna använder olika redovisningsprinciper, till exempel för periodisering. Detta kan påverka jämförelsen mellan räkenskapsåren 2023 och 2024.

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:

Markanläggningar	10 %
Byggnad	0,83 - 20 %
Fastighetsförbättringar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 898 156	5 173 560
Hysesintäkter, lokaler	262 775	247 480
Hysesintäkter, p-platser	675 811	673 840
Övriga intäkter	68 438	105 772
El	19 375	0
Värme	12 096	11 088
Summa	6 936 651	6 211 740

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt 3	0	251
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Övriga intäkter	1 936	3 504
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	191 008
Summa	1 931	194 761

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	155 764	160 085
Besiktning och service	338 969	359 652
Städning	160 253	127 590
Trädgårdsarbete	8 884	8 882
Övrigt	57 091	48 621
Snöskottning	96 955	129 354
Summa	817 917	834 183

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	241	23 815
Försäkringsskador	0	167 224
Tvättstuga	6 349	2 935
Trapphus/port/entr	0	12 984
Soprum/miljöanläggning	8 871	35 497
Dörrar och lås/porttele	24 709	56 811
Övriga gemensamma utrymmen	3 506	21 539
VA	647	0
Värme	0	9 244
El	39 503	0
Hissar	4 330	45 533
Tak	61 140	0
Garage och p-platser	0	4 206
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 379
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	13 277
Summa	149 297	408 444

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	9 250	0
Trapphus/port/entré	45 839	19 642
Ventilation	8 466	0
Hissar	0	123 466
Fasader	363 417	37 350
Summa	426 972	180 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	326 491	228 671
Uppvärmning	1 404 299	1 086 946
Vatten	438 964	293 178
Sophämtning	152 157	127 661
Summa	2 321 911	1 736 456

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	116 000	159 632
Övrigt	4 396	0
Självrisker	0	100 800
Tomträttsavgälder	351 150	468 200
Bredband/Kabeltv	259 741	343 944
Arvode teknisk förvaltning	25 176	0
Fastighetsskatt	246 220	241 587
Summa	1 002 683	1 314 163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	71 808	46 491
Övriga förvaltningskostnader	61 119	106 200
Revisionsarvoden	24 690	23 291
Ekonomisk förvaltning	156 742	198 009
Konsultkostnader	18 826	64
Summa	333 184	374 055

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Sociala avgifter	30 819	31 110
Summa	174 069	162 360

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 051 310	864 503
Övriga räntekostnader	-48	0
Summa	1 051 262	864 503

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 801 614	252 829 291
Årets inköp	0	-27 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 801 614	252 801 614
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 862 869	-21 718 961
Årets avskrivning	-2 142 060	-2 143 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 004 929	-23 862 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	226 796 685	228 938 745
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, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 975	
Årets inköp	147 943	141 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 284	141 975
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 366	0
Årets avskrivning	-25 473	-2 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 839	-2 366
Utgående restvärde enligt plan	264 445	139 609

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 000	36 000
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 000	36 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 000	-36 000
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-36 000	-36 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 513	47 710
Skattefordringar	29 719	0
Övriga fordringar	0	34 937
Övriga kortfristiga fordringar	34 740	8 764
Borgo räntekonto	0	1 068 174
Transaktionskonto	0	1 438 418
Nabo Klientmedelskonto	1 226 278	0
Summa	1 295 249	2 598 003

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 521	7 352
Städning	13 192	0
Försäkringspremier	57 999	0
Tomträtt	117 050	0
Förvaltning	27 511	0
Summa	311 273	7 352

NOT 17, ÖVRIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fasträntekonto SBAB	3 000 000	0
Summa	3 000 000	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2024-04-19	4,50 %		9 950 000
Nordea Hypotek	2024-02-16	3,55 %		7 675 000
Nordea Hypotek	2024-03-18	3,65 %		7 775 000
Swedbank	2025-02-28	2,99 %	7 425 000	
Swedbank	2025-04-28	3,28 %	9 900 000	
Swedbank	2025-03-28	2,94 %	7 750 000	
Summa			25 075 000	25 400 000
Varav kortfristig del			25 075 000	25 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 575 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 868	491 382
El	70 279	0
Uppvärmning	161 660	0
Utgiftsräntor	80 642	150 019
Vatten	66 579	0
Löner	143 250	131 250
Sociala avgifter	32 088	31 114
Förutbetalda avgifter/hyror	594 442	0
Summa	1 227 808	803 765

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Blomé
Styrelseledamot

Daniel Skshipek
Styrelseledamot

Marianne Ehnvall
Styrelseledamot

Mohammed Elkady
Ordförande

Semra Jasarevic
Styrelseledamot

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

Hummelkläppen i Stockholm AB
Tommy Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 11:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.04.2025 15:45

DOCUMENT ID:

SJNPMPZR1x

ENVELOPE ID:

rylpMDUW0ye-SJNPMPZR1x

DOCUMENT NAME:

Brf Armborstet 1, 769614-3499 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marianne Ingeborg Ehnvall marianne.ehnvall@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 15:52 07.04.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.252.79
2. SEMRA JASAREVIC semrajasarevic@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 06:45 08.04.2025 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.170.9
3. Karl Anders Blomé anders@andersblome.se	Signed Authenticated	08.04.2025 13:41 07.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.212.19
4. MOHAMMED ELKADY 01elkady@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 11:50 07.04.2025 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.215.27
5. DANIEL SKSHIPEK daniel.skshipek@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:41 09.04.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.163.34
6. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	Signed Authenticated	10.04.2025 11:11 10.04.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.143

* 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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:

10.04.2025 14:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2025 15:45

DOCUMENT ID:

SkZ6GDI-R1I

ENVELOPE ID:

SkafD8b0Jg-SkZ6GDI-R1I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - Brf Armborstet 1.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Per Erik Nilsson	 Signed	10.04.2025 14:18	eID	Swedish BankID
tommy.nilsson@hummelklappen.se	Authenticated	10.04.2025 14:12	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