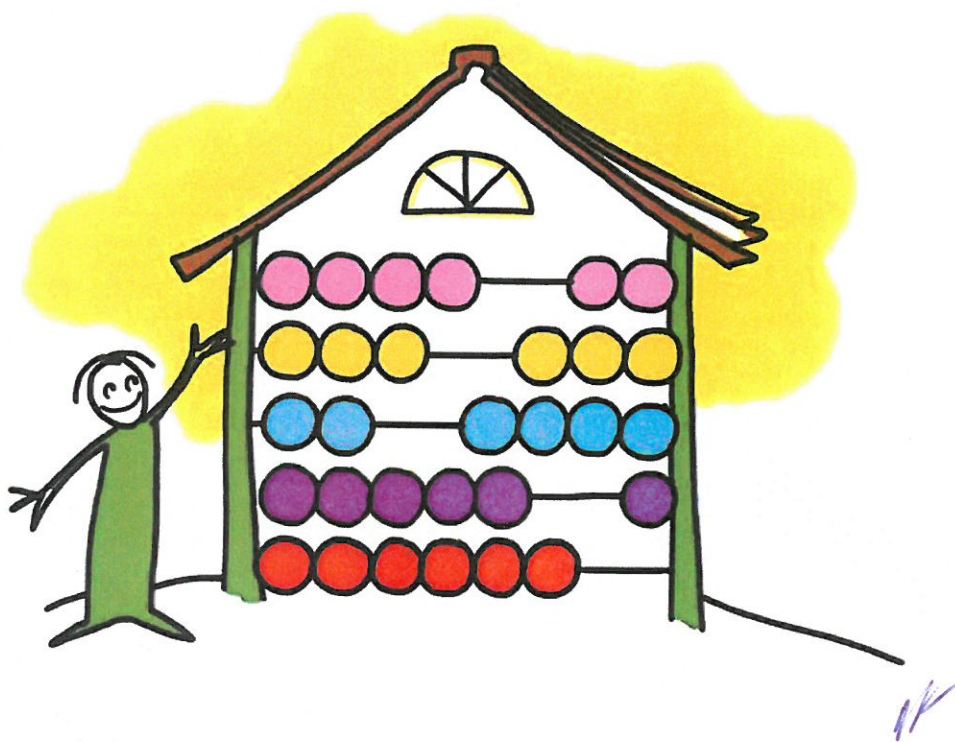


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Armborstet 1



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	3

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	11

Revisionsberättelse	12
----------------------------	-----------

AK

Styrelsen för Brf Armborstet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-04-04 hos Bolagsverket.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anne Mattila Wass

Thorvald Ehn

Hans-Åke Carlson

Robert Svensson

HansErik Kristersson

Vald t.o.m. årsstämman

2015

2015

2015

2015

2015

Styrelsesuppleanter

Carl Waldenfeldt

Sören Olofsson

2015

2015

Ordinarie revisor

Alexander Forslöf

2015

Revisorssuppleant

Johannes Aasa

2015

Valberedning

Erik Pihl, Sammankallande

Malin Widö

Alejandra Romero Bustos

2015

2015

2015

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Handwritten signatures and initials in purple ink.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARMBORSTET 1	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2008.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt, 66 garageplatser och 9 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	22	34	29	7

Byggnadens tekniska status

Underhållsplan har upprättats, periodiskt underhåll av Oksätra konsult

Förvaltning

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CEMI Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Kabel-tv, bredband och bredbandstelefon	Telia
Trappstädning	NSF Stud AB
Hissar	Kone AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll och förbättringar

- Under året har ett träckdäck och en skärmvägg byggs på gården vid "Holken". Detta arbete utfördes av medlemmar, varför kostnaderna begränsades till bara materialkostnader.
- Lackning av samtliga portar i huset.
- Bättring och målning av väggarna i trapphusen, utemöblerna och räcken på gården.
- Inkoppling av porttelefonerna har skett under året efter många års försök.
- Under 2015 kommer lagstadgad OVK-besiktning att äga rum under 1:a kvartalet.

Besiktningar

Hissarna har besiktigats under året

Trädgård

En arbetsgrupp av medlemmar har under året arbetat med att plantera och sköta om blommor och att sätta ut krukor med blomväxter i utanför varje port på gårdssidan.

Medlemsinformation

Ekonomi

Bokslutet visar på ett överskott före avskrivningarna och före avsättning på 540 000 kr till yttre fonden.

Kostnaderna ökar då varför det blir ett underskott, detta på grund av att fr.o.m. 2014 får man inte använda progressiv avskrivning på fastigheten, utan man måste gå över till linjär avskrivning.

Omkostnader

- Drift- och underhållskostnaderna har gett ett överskott ca 317 000 kr. Detta beror på att snöröjningen blev 130 000 kr lägre eftersom det var en snöfattig vinter.
- Fjärrvärmekostnaderna blev 90 000 kr lägre på grund av den milda vintern.
- Elkostnaderna blev 56 000 kr lägre på att elpriset var mycket lågt och att det inte gått åt så mycket el för att värma hängrännor och stuprör.
- Underhåll och reparationer uppvisar ett överskott på 23 000 kr.
- Övriga förvaltningskostnader uppvisar ett underskott på 6 000 kr, vilket till största delen berodde på att vi bytte försäkringsbolag.
- Föreningens övriga kostnader uppvisar ett överskott på 2 000 kr.

Avskrivningarna uppvisar ett underskott på 1 438 000 kr till följd av ändrade avskrivningsregler.

Finansiella poster uppvisar ett underskott på 15 000 kr, vilket beror på att ränteintäkterna blev lägre på grund av låga inlåningsräntor.

AMM HJK
K11 - HJK 25

Årsavgifter

Årsavgifterna behövde inte höjas år 2014 till följd av att föreningen förhandlade till sig lägre räntekostnader på ett av lånen. Det blir heller inte någon höjning av årsavgifter 2015, eftersom föreningen kommer att förhandla om två stycken lån.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 18 lägenheter sålts. Medelpriset per kvadratmeter var 39 523 kr, vilket är 8 670 kr högre än år 2013.

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna påverkar framför allt avskrivningarna alternativt kostnadsföringen av investeringar och underhållsåtgärder. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att för närvarande använda K2-regelverket för att längre fram, om det blir aktuellt, kunna byta till K3-regelverket.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 503	6 486	6 298	6 209	6 112
Resultat efter finansiella poster	-586	761	664	797	1 163
Soliditet (%)	85	85	84	84	84

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	2 256 399
årets resultat	-586 431
	1 669 968
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	540 000
i ny räkning överföres	1 129 968
	1 669 968

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

ALL
HÄC
JHEK
RS

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		6 503 435	6 486 378
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 503 435	6 486 378
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 567 800	-3 497 834
Övriga externa kostnader		-34 335	-34 266
Personalkostnader och arvoden	1	-132 036	-130 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 088 628	-650 578
Summa rörelsekostnader		-5 822 800	-4 313 246
Rörelseresultat		680 635	2 173 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 535	2 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 297 601	-1 414 252
Summa finansiella poster		-1 300 516	-1 411 731
Resultat efter finansiella poster		-586 431	761 401
Resultat före skatt		-586 431	761 401
Årets resultat		-586 431	761 401

MS

*HEK
AWW
HEK
Ker PS*

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	247 221 855	249 303 283
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 490	13 690
Summa materiella anläggningstillgångar		247 228 345	249 316 973
Summa anläggningstillgångar		247 228 345	249 316 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113	3 339
Övriga fordringar		5 362	4 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 454	255 410
Summa kortfristiga fordringar		279 929	263 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 933 014	3 510 000
Summa omsättningstillgångar		5 212 943	3 773 033
SUMMA TILLGÅNGAR		252 441 288	253 090 006

JEK DS
AMM HÅL

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll		2 700 000	2 160 000
Summa bundet eget kapital		211 836 800	211 296 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 256 399	2 034 998
Årets resultat		-586 431	761 401
Summa fritt eget kapital		1 669 968	2 796 399
Summa eget kapital		213 506 768	214 093 199
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	36 717 953	37 591 145
Övriga skulder		17 163	16 663
Summa långfristiga skulder		36 735 116	37 607 808
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		549 239	235 723
Skatteskulder		171 320	17 620
Övriga skulder		10 975	10 478
Övriga skulder till kreditinstitut	5	498 192	123 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		969 678	1 001 986
Summa kortfristiga skulder		2 199 404	1 388 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 441 288	253 090 006
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter		43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ANN HEK DS
HA Qun

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

I samband med övergången till K2 har livslängden för byggnader justerats till 120 år från och med 2014.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,83 %
Inventarier 20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

AKW HEK 25
JHE HAE

Noter

NOT 1	Anställda och personalkostnader	2014	2013
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.			
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader			
Styrelsearvode		90 495	88 540
Sociala avgifter arvoden		19 754	21 448
Arvode extern revisor		21 788	20 580
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader		132 037	130 568

NOT 2	Byggnader och mark	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden bygg./mark		252 136 800	252 136 800
Utgående ackum. anskaffningsvärden		252 136 800	252 136 800
Ingående avskrivningar		-2 833 517	-2 190 139
Årets avskrivningar		-2 081 428	-643 378
Utgående ackumulerade avskrivningar		-4 914 945	-2 833 517
Utgående redovisat värde		247 221 855	249 303 283
Taxeringsvärden byggnader		113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark		41 128 000	41 128 000
		154 128 000	154 128 000

NOT 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	36 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000	36 000
Ingående avskrivningar	-22 310	-15 110
Årets avskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-29 510	-22 310
Utgående redovisat värde	6 490	13 690

NOT 4 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 376 800	19 760 000	2 160 000	2 034 998	761 401
Avsättning yttre fond			540 000	-540 000	
Disposition av föregående års resultat:				761 401	-761 401
Årets resultat					-586 431
Belopp vid årets utgång	189 376 800	19 760 000	2 700 000	2 256 399	-586 431

NOT 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 542916	3,77	2017-04-30	13 230 000	13 230 000
Stadshypotek 542584	3,37	2015-03-30	12 011 145	12 134 337
Nordea 3978 86 37027	1,271	2015-02-27	11 975 000	0
Stadshypotek 428654	4,10	2014-03-01	0	12 350 000
Kf del av lf skuld			-498 192	-123 192
			36 717 953	37 591 145

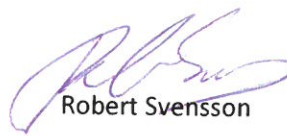
Stek PS
Kec HÅC AMM

Stockholm den 10 / 04 2015


Anne Mattila Wass

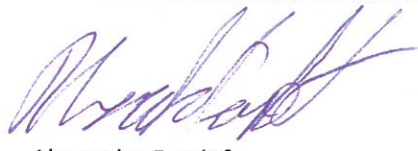

Hans Åke Carlson


Thorvald Ehn


Robert Svensson


Hans-Erik Kristersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 - 2015


Alexander Forslöf
Revisor

