

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Armborstet  
Org nr: 764500-0733





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Armborstet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-28. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-05.

Årets resultat är 38 tkr sämre än föregående år främst p.g.a. högre driftkostnader.

Likvida medel har ökat med 35 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Draken 1 i Borås stad. Byggnaden innehåller 17 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Tollstorpsgatan 13 A-B i Borås.

Föreningens bostadsrätter består av totalt 1 189 kvm bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Yta kvm
2 rum och kök	10	584
3 rum och kök	4	318
4 rum och kök	3	287
	17	1 189

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	7
Antal p-platser	13
Antal lokaler	1

Årets taxeringsvärde	13 565 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 565 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-TV
E.ON	EI

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 och planerat underhåll för 58. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3,8 miljoner kr för de närmaste 10 åren. Den största posten avser balkonger.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte av fönster och balkongdörrar	1997
Installation av motorvärmare för 8 st p-platser	2004
Montering av säkerhetsdörrar, postboxar samt nytt låssystem	2008
Rörinfodring	2008
Målning av trapphus	2008
Renovering av yttertrappor	2013
Radonåtgärder	2015
Elbyte i samtliga lägenheter	2015
Renovering av tvättstuga	2015
Byte av radiatorer i garage	2016-2017
Ventilationsåtgärder i lägenheter	2016-2017
Stambyte	2018

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Fasadtvätt	48 250
Markplattor och trall	9 495

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte av entrédörrar/dörrpartier	2021
Källargångar/utrymmen	2021
Trapphus	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Eriksson	Ordförande	2021
Simon Rudbäck	Ledamot	2021
Inga Littorin	Ledamot	2022
Emma Björklund	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jari Hölsö	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen Borås)	2021
Jessica Lilja	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Christine Andreasson	Förtroendevald revisorssuppleant

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Börje Andreasson	2021
Elsie Hagrenius-Ericsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

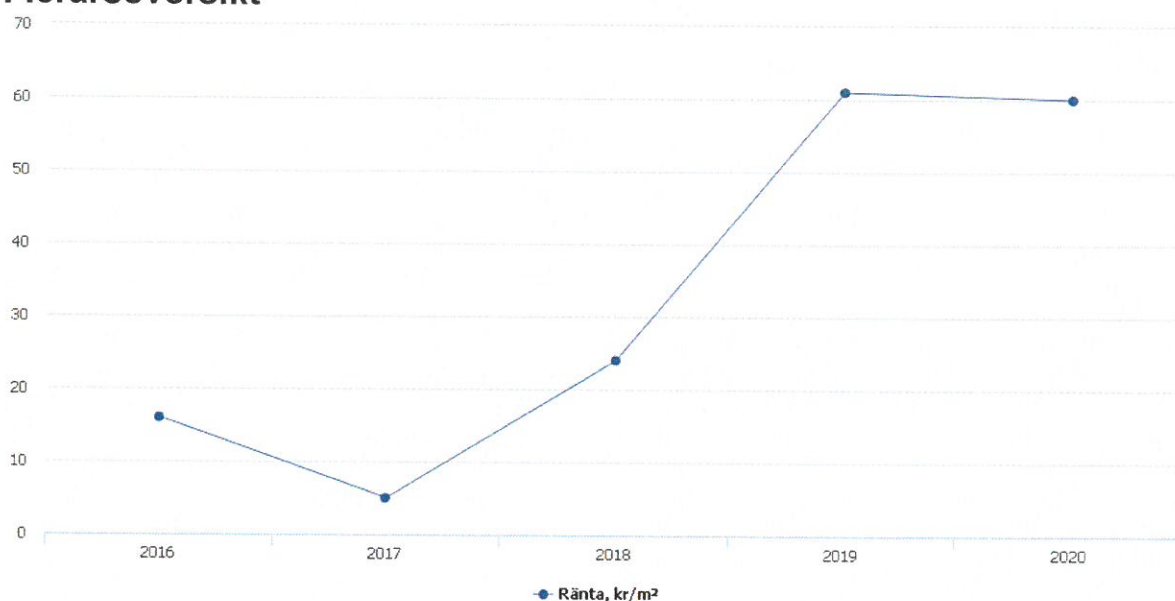
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 3 % och därefter den 1 oktober 2018 med 30 % som en effekt av stamrevideringen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	962	963	794	727	707
Resultat efter finansiella poster	183	221	2	174	149
Soliditet %	19	15	11	64	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	776	776	633	579	568
Ränta, kr/m²	60	61	24	5	16
Lån, kr/m²	4 120	4 350	4 394	204	210

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 500	2 216 590	-1 504 526	221 342
Disposition enl. årsstämmobeslut			221 342	-221 342
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 745	57 745	
Årets resultat				182 807
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 500</b>	<b>2 158 845</b>	<b>-1 225 439</b>	<b>182 807</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 283 185
Årets resultat	182 807
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 745
<b>Summa</b>	<b>-1 042 633</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 042 633

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	961 958	963 228
Övriga rörelseintäkter		2 921	883
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>964 879</b>	<b>964 111</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-450 745	-415 245
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 686	-112 391
Personalkostnader	Not 5	-22 023	-20 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-124 715	-123 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-713 169</b>	<b>-671 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>251 709</b>	<b>292 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 932	1 909
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-71 480	-73 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 902</b>	<b>-70 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>182 807</b>	<b>221 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>182 807</b>	<b>221 342</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 348 678	5 469 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	29 575	33 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 378 253</b>	<b>5 502 968</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 378 253</b>	<b>5 502 968</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar	Not 10	33 734	34 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 231	49 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 969</b>	<b>83 995</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	789 590	754 783
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>789 590</b>	<b>754 783</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>862 558</b>	<b>838 778</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 240 812</b>	<b>6 341 746</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	38 500	38 500	
Fond för yttre underhåll	2 158 845	2 216 590	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 197 345</b>	<b>2 255 090</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 225 440	-1 504 526	
Årets resultat	182 807	221 342	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 042 633</b>	<b>-1 283 185</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 154 712</b>	<b>971 905</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 353 750	5 119 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 353 750</b>	<b>5 119 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	545 000	52 200
Leverantörsskulder		21 657	0
Övriga skulder		22 617	23 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	143 076	174 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>732 350</b>	<b>250 091</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 240 812</b>	<b>6 341 746</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	922 476	922 476
Hyror, bostäder	-480	0
Hyror, garage	29 232	28 532
Hyror, p-platser	16 368	16 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-3 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 438	-620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>961 958</b>	<b>963 228</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-57 745	0
Reparationer	-20 333	-36 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 363	-25 479
Försäkringspremier	-27 045	-26 937
Kabel- och digital-TV	-35 846	-23 794
Serviceavtal	-560	0
Förbrukningsinventarier	-9 859	-6 883
Vatten	-54 412	-42 446
Fastighetsel	-23 058	-29 221
Uppvärmning	-168 481	-161 356
Sophantering och återvinning	-27 042	-26 556
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel)	0	-36 238
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-450 745</b>	<b>-415 245</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration (inkl. fastighetsservice fr.o.m april 2018)	-91 942	-89 607
Arvode, yrkesrevisorer	-14 390	-15 340
Övriga förvaltningskostnader	-2 088	-4 771
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 475	-465
Representation	-850	0
Bankkostnader	-1 941	-2 209
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-115 686</b>	<b>-112 391</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-16 001	-17 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-5 022	-2 386
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-22 023</b>	<b>-20 386</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-120 490	-119 733
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 225	-4 225
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-124 715</b>	<b>-123 958</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-71 480	-72 433
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-76
Övriga finansiella kostnader	0	-945
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-71 480</b>	<b>-73 454</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 317 051	6 279 101
Mark	185 900	185 900
Tillkommande utgifter	55 873	55 873
	<b>6 558 824</b>	<b>6 520 874</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	37 950
	<b>0</b>	<b>37 950</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 558 824</b>	<b>6 558 824</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 033 783	-914 050
Tillkommande utgifter	-55 873	-55 873
	<b>-1 089 656</b>	<b>-969 923</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-120 490	-119 733
	<b>-120 490</b>	<b>-119 733</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 210 146</b>	<b>-1 089 656</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 348 678</b>	<b>5 469 168</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 162 778	5 283 268
Mark	185 900	185 900
Tillkommande utgifter	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	13 358 000	13 358 000
Lokaler	207 000	207 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>13 565 000</b>	<b>13 565 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>9 314 000</i>	<i>9 314 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 251 000</i>	<i>4 251 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	74 746	74 746
	<b>74 746</b>	<b>74 746</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 746</b>	<b>74 746</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-40 946	-36 721
	<b>-40 946</b>	<b>-36 721</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 225	-4 225
	<b>-4 225</b>	<b>-4 225</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-45 171	-40 946
	<b>-45 171</b>	<b>-40 946</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 575</b>	<b>33 800</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	29 575	33 800

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	33 719	34 603
Fordringar hos anställda	241	0
Skattekonto	15	15
Fordringar hos leverantörer	0	188
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>33 975</b>	<b>34 806</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	573 742	539 580
SBAB	215 848	215 203
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>789 590</b>	<b>754 783</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 898 750	5 171 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 000	-52 200
Nästa års omförhandling lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 353 750</b>	<b>5 119 750</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	Löst	228 200,00	0,00	228 200,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2021-02-25	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-09-01	4 443 750,00	0,00	45 000,00	4 398 750,00
<b>Summa</b>			<b>5 171 950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>273 200,00</b>	<b>4 898 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 180 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 173 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 314	3 643
Upplupna räntekostnader	5 812	6 145
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 315
Upplupna elkostnader	4 263	4 263
Upplupna vattenavgifter	4 412	7 550
Upplupna värmekostnader	18 981	34 719
Upplupna kostnader för renhållning	2 290	4 438
Upplupna revisionsarvoden	15 647	12 734
Upplupna styrelsearvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 445	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	268
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	60 911	77 156
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>143 076</b>	<b>174 231</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 240 000	5 240 000

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.