Årsredovisning 2025

Brf Armborstet 1

769614-3499



rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Armborstet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

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.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Armborstet 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 9 189 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mohammed Elkady	Ordförande
Anders Blomé	Styrelseledamot
Marianne Ingeborg Ehnvall	Styrelseledamot
Roland Samuelsson	Styrelseledamot
Thomas Holmström	Styrelseledamot
Daniel Skshipek	Suppleant
Sannamaria Berg	Suppleant

Valberedning

Gabriel Chivi
Oscar Romero Cerda

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Firmateckning

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

Revisorer

Tommy Per Erik Nilsson	Revisor	Hummelkläppen i Stokholm AB
Yue Xin	Revisor	Hummelkläppen i Stokholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

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
- OVK-besiktning lokaler
- Radonmätningar i fastigheten
- Byte av ventilationsfilter i lägenheterna
- Byte av kassun för hushållsavfall

2025
- Byte av takfläkt
- Renovering av styrelserum
- Spolning och filmning av dagvatten- och dräneringsledningar
- Byte av ventilationsfilter i lägenheterna
- Ommålning entréer, trapphus och våningsplan
- Byte av bokningsterminal för tvättstugorna

Planerade underhåll

2025-2026
- Renovering av och byte av kassun för hushållsavfall
- Åtgärder i garage för golv/väggar/pelare för att motverka effekter av stående vatten

2026
- Upprustning av uteplats
- Högtrycksspolning av avloppsstammar
- Målning och lackning av entrédörrar
- Modernisering av styrsystem för fjärrvärme och ventilation
- Dränering runt hela eller delar av fastigheten

2027
- OVK-besiktning
- Utemiljö, målning träpanel avskiljare samt gårdshus
- Fasadbesiktning och reparation putsskador

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero Recycling
Brandskydd och räddningsmaterial	Täby Brandskyddsteknik
Digital-tv, bredband och bredbandstelefoni	Telia Sverige
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
El	Ellevio AB, Vattenfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageport	Una Portar
Hissar	Kone
Passage- och kamerasystem	Säkerhetsintegrering
Snöröjning på marken	Peab Anläggning
Snöskottning tak	Takjour
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgård
Trappstädning	NFS Facility/Nordena
Tvättmaskiner	Miele/Söderkyl
Utrustning Gemensam El, IMD el	Nordic Popeye
Utrustning underjordsbehållare avfall	Lövhagen Mark & Trädgård AB
Ventilationsutrustning	Bravida

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Armborstet 1-7.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning 1: En kvartersgata, Fru Kristinas Gränd, för tillfart till anläggningens deltagande fastigheter/ tomträtter. Omfattar kör- och gångytor, en mindre planteringsyta samt träd. Anläggningen omfattar även spill- och dagvattenledningar, som gemensamt betjänar deltagande fastigheter. I anläggningen ingår även anordningar och installationer som erfordras för anläggningens avsedda funktion, såsom anordningar för avvattning och belysning. Föreningens andel 58/100.
Gemensamhetsanläggning 2: Sopbehållare förlagda i mark med skilda behållare för insamling och hämtning av hushållssopor, glas och tidningar. Föreningens andel 115/120.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 var det första året gemensam el användes i föreningen och fastigheten. Som följd av detta ökade elkostnad/kvm totalyta från 35 till 76 kr/kvm.

Föreningen valde att tillämpa redovisningsmetod K3 för sin bokföring från och med räkenskapsåret 2025.

Föreningen har begärt omprövning av momsdeklarationerna för åren 2019-2025, där avdragsrätten för moms baseras på omsättning istället för area. Skatteverket har godkänt inlämnade uppgifter.

Styrelsen initierade en utredning för kommande åtgärder för att förbättra dränering och skador på grund av stående vatten i garage.

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

Förändringar i avtal

Bytt leverantörer för trappstädning och service av tvättstugorna.

Övriga uppgifter

Föreningens ekonomi 2025

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en underhållsplan och som revideras varje år.

Bokslutet visar på ett underskott på -8 828 633 kr före avsättning till reparationsfonden med 544 000 kr och före ianspråktagandet av planerat underhåll med -736 186 kr. Efter avsättning och ianspråktagande till yttre fonden överförs i ny räkning -16 288 386 kr.

Bokförda intäkter under året var 7 743 597 kr. Bokförda kostnader exkl. avskrivningar var 6 309 152 kr före finansiella kostnader vilket ger ett resultat på 1 434 445 kr. Omsättningstillgångarna per 31.12 2025 ökade med 360 585 kr.

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna på fastigheten som ej är likviditets-påverkande samt att föreningen belastar yttre fonden för periodiskt underhåll med 736 186 kr. Föreningen har gjort avskrivningar enl. K3-metoden, vilket innebär att man delar upp fastigheten i flera delar och skriver av delarna i snabbare och olika takt.

Nettointäkterna gav ett underskott mot budget på -35 421 kr vilket främst berodde på att utdebiterad elförbrukning till hushåll och lokaler blev lägre än budgeterat. Övriga rörelseintäkter gav ett överskott på 33 611 kr. Intäkterna kom från Stockholm Vatten med 31 050 kr som bidrag för sophanteringen.

Fastighetskostnaderna blev 68 525 kr lägre än budget. Det beror bland annat på lägre kostnader för snöröjning.

Reparationer blev 96 443 kr dyrare än budget beroende på problem med ventilationen.

Planerat underhåll uppgick till 736 186 kr för ommålning i trapphusen samt iordningställande av styrelserummet i port 243. Detta tas i anspråk av yttre fonden.

Taxebundna kostnader blev 198 581 kr lägre än budget på grund av billigare fastighetsel samt billigare fjärrvärme än budgeterat.

Förvaltningskostnaderna och övriga externa tjänster gav ett överskott på 16 362 kr mot budget. Övriga externa kostnader blev 11 473 kr dyrare.

Ränteintäkterna gav 50 780 kr mer än budget och räntekostnaderna blev 80 604 kr lägre än budget. Totalt räntor blev det ett överskott på 131 355 kr jämfört med budget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 170 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	7 709 985	6 936 651	6 177 052
Resultat efter fin. poster	-8 828 633	-1 361 783	-1 512 794
Soliditet (%)	88	89	89
Yttre fond	5 983 827	6 410 799	6 047 257
Taxeringsvärde	270 181 000	310 203 000	310 203 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	710	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	85,0	80,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 980	3 019	3 058
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 693	2 726	2 761
Sparande / kvm totalyta, kr	179	134	88
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	35	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	153	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	48	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	236	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	4,17	3,38
Räntekänslighet (%)	3,79	4,25	4,91

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 el (totalt 535 317 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 2025 negativt. Det negativa resultatet beror på bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten som ej påverkar likviditeten. Föreningen valde att tillämpa redovisningsmetod K3 för sin bokföring från och med räkenskapsåret 2025, vilket innebär att de totala avskrivningarna ökar när avskrivningstiderna anpassas till fastighetens olika komponenters uppskattade livslängd.
Föreningens intäkter ska finansiera de externa kostnaderna, amorteringar och sparande. Sparandet för kommande investeringar och 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

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

befintliga lån, dels hålla en tillräckligt stor kassa för att kunna finansiera små och medelstora investeringar och underhållsinsatser. Stora investeringar och/eller 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 och investeringar kan finansieras utan att påverka föreningens ekonomi negativt. Ökade omkostnader samt ökade krav på sparande medförde att styrelsen beslöt höja årsavgifterna dels 2025-03-01 och 2026-01-01, båda gångerna med 2%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	189 376 800	-	-	189 376 800
Upplåtelseavgifter	19 760 000	-	-	19 760 000
Fond, yttre underhåll	6 410 799	-	-426 972	5 983 827
Balanserat resultat	-6 717 736	-1 361 783	426 972	-7 652 546
Årets resultat	-1 361 783	1 361 783	-8 828 633	-8 828 633
Eget kapital	**207 468 081**	**0**	**-8 828 633**	**198 639 448**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 652 546
Årets resultat	-8 828 633
Totalt	**-16 481 179**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	544 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-736 793
Balanseras i ny räkning	-16 288 386
	-16 481 179

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

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 709 985	6 936 651
Övriga rörelseintäkter	3	33 611	1 931
Summa rörelseintäkter		**7 743 597**	**6 938 582**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 781 222	-4 718 779
Övriga externa kostnader	9	-353 507	-333 184
Personalkostnader	10	-174 423	-174 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 740 433	-2 167 533
Summa rörelsekostnader		**-16 049 584**	**-7 393 565**
RÖRELSERESULTAT		**-8 305 988**	**-454 983**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 776	144 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-653 421	-1 051 262
Summa finansiella poster		**-522 645**	**-906 800**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-8 828 633**	**-1 361 783**
ÅRETS RESULTAT		**-8 828 633**	**-1 361 783**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	216 877 619	226 796 685
Markanläggningar	13	297 775	264 445
Maskiner och inventarier	14	493 850	0
Pågående projekt		370 963	458 471
Summa materiella anläggningstillgångar		**218 040 208**	**227 519 602**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**218 040 208**	**227 519 602**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 745	36 152
Övriga fordringar	15	628 128	1 295 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	353 346	311 273
Summa kortfristiga fordringar		**1 045 219**	**1 642 674**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**3 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 956 649	2 026 435
Summa kassa och bank		**5 956 649**	**2 026 435**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 001 868**	**6 669 110**
SUMMA TILLGÅNGAR		**225 042 075**	**234 188 711**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 136 800	209 136 800
Fond för yttre underhåll		5 983 827	6 410 799
Summa bundet eget kapital		**215 120 627**	**215 547 599**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 652 546	-6 717 736
Årets resultat		-8 828 633	-1 361 783
Summa ansamlad förlust		**-16 481 179**	**-8 079 518**
SUMMA EGET KAPITAL		**198 639 448**	**207 468 081**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	24 750 000	25 075 000
Leverantörsskulder		407 658	378 965
Skatteskulder		13 895	25 733
Övriga kortfristiga skulder		13 302	13 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 217 772	1 227 808
Summa kortfristiga skulder		**26 402 627**	**26 720 630**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**225 042 075**	**234 188 711**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-8 305 988**	**-454 983**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 740 433	2 167 533
	1 434 445	**1 712 550**
Erhållen ränta	130 776	144 462
Erlagd ränta	-677 533	-1 120 639
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**887 688**	**736 373**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 760	-317 634
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 109	629 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**913 038**	**1 048 083**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261 039	-608 781
Förvärv av finansiella tillgångar	-5 124 209	-3 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	8 124 209	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 738 961**	**-3 608 781**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-325 045	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-325 000**	**-325 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 326 999**	**-2 885 698**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 252 713**	**6 138 411**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**6 579 712**	**3 252 713**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Armborstet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	4,79 %
Fasader	4,79 %
Fönster	4,79 %
Dörrar & portar	4,79 %
Sekundärbyggnader	4,79 - 8,48 %
Ventilation	6,49 %
Stamledningar VA	5,52 - 13,78 %
El	3,34 %
Hissar	3,15 %
Balkonger	2,56 %
Stamledningar Värme	13,78 %
Markanläggningar	6,67 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 996 186	5 898 156
Hyresintäkter, lokaler	266 664	262 775
Hyresintäkter, p-platser	759 222	675 811
El	567 920	19 375
Övriga intäkter	107 709	68 438
Värme	12 284	12 096
Summa	**7 709 985**	**6 936 651**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Erhållna bidrag	31 050	0
Övriga intäkter	436	1 936
Övriga rörelseintäkter	2 128	0
Summa	**33 611**	**1 931**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	131 551	155 764
Städning	184 374	160 253
Besiktning och service	395 492	338 969
Trädgårdsarbete	21 601	8 884
Övrigt	50 905	57 091
Snöskottning	58 652	96 955
Summa	**842 575**	**817 917**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	241
Tvättstuga	37 804	6 349
Trapphus/port/entr	4 238	0
Soprum/miljöanläggning	40 465	8 871
Dörrar och lås/porttele	26 387	24 709
Övriga gemensamma utrymmen	9 408	3 506
VA	31 449	647
Värme	11 205	0
Ventilation	99 088	0
El	9 862	39 503
Hissar	0	4 330
Tak	26 537	61 140
Summa	**296 444**	**149 297**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	9 250
Trapphus/port/entré	712 883	45 839
Övriga gemensamma utrymmen	23 300	0
Ventilation	0	8 466
Tak	3	0
Fasader	0	363 417
Summa	**736 186**	**426 972**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	784 973	326 491
Uppvärmning	1 275 370	1 404 299
Vatten	432 432	438 964
Sophämtning	168 444	152 157
Summa	**2 661 219**	**2 321 911**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	179 799	116 000
Övrigt	0	4 396
Tomträttsavgälder	468 200	351 150
Bredband/Kabeltv	312 347	259 741
Arvode teknisk förvaltning	27 829	25 176
Fastighetsskatt	256 622	246 220
Summa	**1 244 797**	**1 002 683**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	93 920	71 808
Övriga förvaltningskostnader	95 780	61 119
Revisionsarvoden	27 321	24 690
Ekonomisk förvaltning	108 418	156 742
Konsultkostnader	28 068	18 826
Summa	**353 507**	**333 184**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Sociala avgifter	27 423	30 819
Summa	**174 423**	**174 069**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	653 396	1 051 310
Övriga räntekostnader	25	-48
Summa	**653 421**	**1 051 262**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 801 614	252 801 614
Årets inköp	-402 832	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**252 398 782**	**252 801 614**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 004 929	-23 862 869
Årets avskrivning	-9 516 234	-2 142 060
Utgående ackumulerad avskrivning	**-35 521 163**	**-26 004 929**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**216 877 619**	**226 796 685**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 000 000	223 000 000
Taxeringsvärde mark	72 181 000	87 203 000
Summa	**270 181 000**	**310 203 000**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	292 284	141 975
Årets inköp	101 468	150 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**393 752**	**292 284**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 839	-2 366
Årets avskrivning	-68 138	-25 473
Utgående ackumulerad avskrivning	**-95 977**	**-27 839**
Utgående restvärde enligt plan	297 775	264 445

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 000	36 000
Årets inköp	649 912	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**685 912**	**36 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 000	-36 000
Årets avskrivning	-156 061	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-192 061**	**-36 000**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**493 850**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 065	4 513
Skattefordringar	0	29 719
Övriga kortfristiga fordringar	0	34 740
Nabo Klientmedelskonto	623 063	1 226 278
Summa	**628 128**	**1 295 249**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 516	95 521
Städning	0	13 192
Försäkringspremier	60 899	57 999
Tomträtt	117 050	117 050
Förvaltning	28 881	27 511
Summa	**353 346**	**311 273**

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	0	3 000 000
Summa	**0**	**3 000 000**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,22 %	7 275 000	7 425 000
Swedbank	2026-04-28	2,66 %	9 825 000	9 900 000
Swedbank	2026-03-28	2,73 %	7 650 000	7 750 000
Summa			**24 750 000**	**25 075 000**
Varav kortfristig del			24 750 000	25 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 750 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 509	78 868
El	82 082	70 279
Uppvärmning	170 150	161 660
Utgiftsräntor	56 530	80 642
Vatten	72 222	66 579
Löner	147 000	143 250
Sociala avgifter	27 423	32 088
Förutbetalda avgifter/hyror	624 856	594 442
Summa	**1 217 772**	**1 227 808**

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning från 1 januari 2026 med 2%.

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Stockholm

Anders Blomé
Styrelseledamot

Marianne Ingeborg Ehnvall
Styrelseledamot

Mohammed Elkady
Ordförande

Roland Samuelsson
Styrelseledamot

Thomas Holmström
Styrelseledamot

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

Hummelkläppen i Stokholm AB
Tommy Per Erik Nilsson
Revisor

rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 10:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.04.2026 15:15

DOCUMENT ID:
SJoKnDqhZx

ENVELOPE ID:
rJlsF3D52bl-SJoKnDqhZx

DOCUMENT NAME:
Brf Armborstet 1, 769614-3499 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
a06afed37aad1418360a909b4e10531e122f10ef7fac25c62bce7648d873cc7924c973c24164da1f90ea4a33362caf08099aebc7c6769cb19bc7577cece906ad

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS LARS NILS HOLMSTRÖM	Signed	13.04.2026 18:50	eID	Swedish BankID
thomas@armborstet.se	Authenticated	13.04.2026 16:05	Low	IP: 66.102.9.169
2. MOHAMMED ELKADY	Signed	14.04.2026 07:36	eID	Swedish BankID
mohammed@armborstet.se	Authenticated	14.04.2026 07:33	Low	IP: 90.228.215.27
3. Karl Anders Blomé	Signed	14.04.2026 08:10	eID	Swedish BankID
anders@armborstet.se	Authenticated	13.04.2026 16:49	Low	IP: 90.227.212.19
4. Marianne Ingeborg Ehnvall	Signed	16.04.2026 17:54	eID	Swedish BankID
marianne@armborstet.se	Authenticated	16.04.2026 17:45	Low	IP: 81.233.252.79
5. ROLAND SAMUELSSON	Signed	17.04.2026 10:08	eID	Swedish BankID
roland@armborstet.se	Authenticated	13.04.2026 16:22	Low	IP: 217.213.92.9
6. Tommy Per Erik Nilsson	Signed	17.04.2026 10:36	eID	Swedish BankID
tommy.nilsson@hummelklappen.se	Authenticated	17.04.2026 10:36	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.

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Armborstet 1

Org.nr 769614-3499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Armborstet 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

rJsYnPch-e-BysKnv93We

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

rJsYnPch-e-BysKnv93We

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Armborstet 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hummelkläppen i Stockholm AB

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

rJsYnPch-e-BysKnv93We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 10:37

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.04.2026 15:15

DOCUMENT ID:
BysKnv93We

ENVELOPE ID:
rJsYnPch-e-BysKnv93We

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 - Bostadsrättsföreningen Armborstet 1.pdf
3 pages

SHA-512:
c1ad425b776ce0bc3fdb24e7721c33e5772832e2ca69c474fe35fdffa99704b42b81d224f5d339a408702a90790d93d5e469c91f19a66212b41e0d4d08024429

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Per Erik Nilsson	Signed	17.04.2026 10:37	eID	Swedish BankID
tommy.nilsson@hummelklappen.se	Authenticated	17.04.2026 10:37	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.

Attachments

No attachments 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

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