



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Brf Armborstet Billingen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Armborstet Billingen med säte i Skövde org.nr. 769640-8298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2022. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-02-03.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Skövde Armborstet 1 genom att först förvärva aktierna i Armborstet 1 AB (559405-4560) 2023-02-01 och sedan förvärva fastigheten från Armborstet 1 AB 2023-02-01 och erhållit lagfart 2023-02-03. Armborstet 1AB har likviderats 2023-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skövde Armborstet 1	2023-02-01	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2882
8	lägenheter (hyresrätt)	746
12	p-platser	0
Totalt 48 objekt		3628

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 6 rok, 10 st 5 rok, 10 st 4 rok, 8 st 3 rok, 4 st 2 rok.

I föreningen finns även carports som hör till de större lägenheterna och förråd utanför respektive lägenhet.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mathias Henriksson	Ordförande		
Rebecka Thilén	Ledamot		2023-07-06
Mattias Johansson	Ledamot		2023-10-04
Pontus Thorin	Ledamot		
Sarah Wahlberg	Suppleant		
William Hasselqvist Olsson	Ledamot	2023-10-04	
Anders Karlsson	Ledamot	2023-10-04	
Marie-Louise Lindqvist	Ledamot	2023-10-04	
Peter Hansson	Ledamot	2023-10-04	
Anders Forsberg	Suppleant	2023-10-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Henriksson, William Hasselqvist Olsson, Anders Karlsson, Pontus Thorin, Peter Hansson, Marie-Louise Lindqvist, Sarah Wahlberg och Anders Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mathias Henriksson, Pontus Thorin, Anders Karlsson och Marie-Louise Lindqvist.

Firman tecknas av hela styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision med Magnus Emilsson, BoRevision som suppleant. Samt en föreningsvald revisor Jennie Henningsson.

Ingen valberedning har valts.

Föreningsstämma

Mötet vid bildande av Brf Armborstet Billingen hölls 2022-01-19. På mötet deltog 6 st blivande medlemmar.

Extrastämma 2023-10-04 avseende val och fyllnadval av styrelseledamöter och suppleant samt val av revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Teknisk statusbesiktning 2022-06-07.

OKV är godkänd till 2025.

Energideklaration utförd 2018-09-07.

Radonmätning är utförd senast 2017 med årsmedelvärde under gränsvärde.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Fasader - byte limträbalkar

Takfot - byte av råspont
Balkonger - målning, byte panel
Målning - trätor, carportar och sophus

Samtliga åtgärder har en beräknad kostnad på ca 1 925 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 28 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 51 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023
Sparande, kr/kvm	67
Skuldsättning, kr/kvm	9 329
Räntekänslighet, %	47
Energikostnad, kr/kvm	13
Driftskostnad, kr/kvm	135
Årsavgifter, kr/kvm	251
Totala intäkter, kr/kvm	269
Nettoomsättning, tkr	976
Resultat efter finansiella poster, tkr	-650
Soliditet, %	63

Nyckeltalen är beräknade på 5 månader (2023-02-01 till 2023-06-30).

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i

driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	58 152 500	58 152 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	1 065 000	1 065 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	63 600	63 600
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	59 281 100	59 281 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-63 600	-63 600
Årets resultat, kr	0	0	-650 039	-650 039
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-713 639	-713 639
S:a eget kapital, kr	0	0	58 567 461	58 567 461

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 600 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-650 039
Reservation till underhållsfond, kr	-63 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-713 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-713 639

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-02-03	2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	976 487	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		976 487	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-489 141	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 167	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-546 286	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 064 594	0
RÖRELSERESULTAT		-88 107	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 992	0
Resultat från andelar dotterbolag	Not 6	0	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-561 932	0
ÅRETS RESULTAT		-650 039	0

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-650 039	0
Reservering till fond för yttre underhåll	-63 600	0
Överföring till balanserat resultat	-713 639	0

BALANSRÄKNING

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	87 400 589	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 400 589	0

Summa anläggningstillgångar

87 400 589 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		3 519 785	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	9 594	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	93 488	0
Summa kortfristiga fordringar		3 622 867	0

Kassa och bank

Bank	Not 10	1 757 482	0
Summa kassa och bank		1 757 482	0

Summa omsättningstillgångar

5 380 349 0

SUMMA TILLGÅNGAR

92 780 938 0



BALANSRÄKNING

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 152 500	0
Upplåtelseavgifter	1 065 000	0
Fond för yttre underhåll	63 600	0
Summa bundet eget kapital	59 281 100	0

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-63 600	0
Årets resultat	-650 039	0
Summa ansamlad förlust	-713 639	0

Summa eget kapital

58 567 461 0

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	23 701 750	0
Summa långfristiga skulder		23 701 750	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 143 000	0
Leverantörsskulder		6 505	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	11 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	350 722	0
Summa kortfristiga skulder		10 511 727	0

Summa skulder

34 213 477 0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 780 938 0

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-02-03	2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-88 107	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	546 286	0
	<u>458 179</u>	<u>0</u>
Erhållen ränta	60	0
Erlagd ränta	-561 992	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-103 753</u>	<u>0</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 082	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	368 727	0
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>161 892</u>	<u>0</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-87 946 875	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-87 946 875</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	33 844 750	0
Inbetalda insatser	59 217 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>93 062 250</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 277 267	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	<u>5 277 267</u>	<u>0</u>
	5 277 267	0

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen avser intäkter och kostnader för 5 månader (2023-02-01 till 2023-06-30).

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatt

Under 2023 förvärvade föreningen samtliga aktier i Armborstet 1 AB (559405-4560) vilken ägde fastigheten. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 39 308 632 kr till föreningen varefter värdet 40 760 718 kr har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet på aktierna har överförts direkt till fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten är ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga 44 760 718 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2022-02-03

2023-06-30

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	724 573	0
Årsavgiftsbortfall bostäder	-10 695	0
Hysesintäkt bostäder	399 983	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	9 120	0
Hysesrabatter *	-146 485	0
Övriga intäkter och ersättningar	-9	0
	976 487	0

* Hysesrabatter avser en korrigerig av hyran för de som köpte sin bostadsrätt och fick en lägre avgift. Samt ett avdrag för el i de lägenheter som har en radonfläkt.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 013	0
El	-7 495	0
Vatten	-41 261	0
Renhållning	-15 686	0
Förvaltningskostnader	-22 813	0
Försäkringar	-27 597	0
Fastighetsskatt	-23 835	0
Övriga driftskostnader	-349 441	0
	-489 141	0

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-29 167	0
	-29 167	0

Not 5 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-546 286	0
	-546 286	0

Not 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR DOTTERBOLAG

Uppskrivning av aktie och andelar	-44 760 718	0
Nedskrivning av aktie och andelar	44 760 718	0
	0	0

2023-06-30

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126

Akkumulerade anskaffningsvärden

Årets investering byggnader 69 140 625 0

Ingående anskaffningsvärde mark 18 806 250 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 87 946 875 0**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader -546 286 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -546 286 0**Utgående redovisat värde 87 400 589 0**

Redovisade värden byggnader 68 594 339 0

Redovisade värden mark 18 806 250 0

Fastighetsbeteckning: Skövde Armborstet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		50 000 000	13 600 000	63 600 000	0
		50 000 000	13 600 000	63 600 000	0

Ställda säkerheter

2023-06-30

Fastighetsinteckning 33 881 000 0

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 33 881 000 0**Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 9 594 0

9 594 0**Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTI**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 93 488 0

93 488 0**Not 10 BANK**

Handelsbanken 1 757 482 0

1 757 482 0

2023-06-30

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,35%	2023-08-02	9 998 000	0
Stadshypotek AB	4,00%	2026-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,00%	2026-01-30	6 263 750	145 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-01-30	6 300 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2028-01-30	6 283 000	0
			33 844 750	145 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 701 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 145 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 998 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 143 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,08%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 580 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 119 750

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 728	0
Övriga kortfristiga skulder	9 772	0
	11 500	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	150 137	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 540	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 045	0
	350 722	0

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mathias Henriksson

Pontus Thorin

Peter Hansson

William Hasselqvist Olsson

Anders Karlsson

Marie-Louise Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jennie Henningsson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Armborstet Billingen, org.nr. 769640-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Armborstet Billingen för räkenskapsåret 2022-02-03--2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Armborstet Billingen för räkenskapsåret 2022-02-03--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jennie Henningsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Brf Armborstet Billingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATHIAS HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 14:33:41



PONTUS THORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 17:10:59



ANDERS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 14:20:13



MARIE-LOUISE LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 11:28:55



WILLIAM HASSELQVIST OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 14:52:02



PETER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 14:41:35



JENNIE HENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-26 kl. 18:40:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 10:11:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Brf Armborstet Billingen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIE HENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-26 kl. 18:40:09



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 10:11:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.