

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arninge 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Any Akhras	Ledamot
Gandi Mourad	Ledamot
Hanibal Mrad	Ledamot
Mohammad Noori	Ledamot
Germain Dawood Youssef Shaya	Ledamot

Ratibe Anouti	Suppleant
Peggy Michelle Der Danielian	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Laila Hammarsten
Ulla-Britt Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-08-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Arninge 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

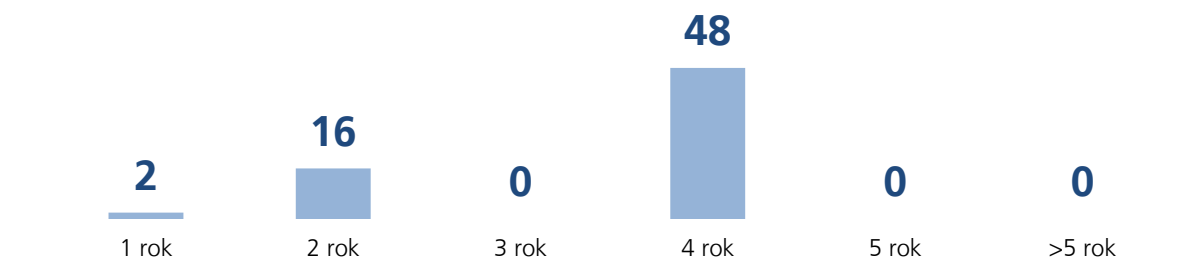
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 233 m², varav 5 960 m² utgör lägenhetsyta och 273 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rengöring av alla ventilationskanaler	2018
Byte av alla takfläktar	2018
Entree och portrenovering	2018
Takbesiktning	2018
OVK besiktning	2018
Undercentralen/justering element	2018
Takbesiktning	2017
Besiktning av hyreslägenheter	2017
Målning av portar	2017
Byte av balkongdörr och balkongfönster	2017
Bokningssystem tvättstuga	2017

Planerat underhåll	År
Avlopp	2019-2020
Fönsterbyte	2020
Fasadrenovering	2020
Yttertak	2020-2022
Balkonger	2021
Entréer	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

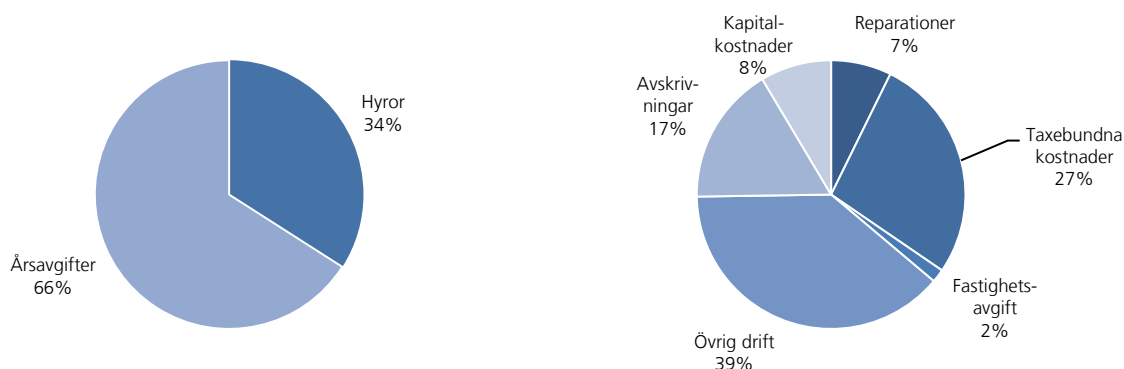
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 307 348	1 364 029
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 094 098	5 216 185
Finansiella intäkter	1 506	1 743
Minskning kortfristiga fordringar	29 821	0
Medlemsinsatser	1 650 000	3 950 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 523 983	219 125
	8 299 408	9 387 052
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 384 798	4 147 236
Finansiella kostnader	498 036	681 206
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 002 684	1 207 305
Ökning av kortfristiga fordringar	0	133 193
Minskning av långfristiga skulder	381 291	274 794
	10 266 809	6 443 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 339 947	4 307 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 054 701	2 943 319

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har påbörjat arbete elementen samt stammar som är i akut behov av renovering. Arbetet kommer att fortsätta under 2019.

Nya fönster har blivit inköpta och kommer bytas framöver.

Tre hyresrätter har blivit renoverade och en hyresrätt har sålts som bostadsrätt under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	794	750	722
Hyror/m ² hyresrättsyta	740	767	812	791
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 451	8 543	8 610	8 955
Elkostnad/m ² totalyta	42	36	35	28
Värmekostnad/m ² totalyta	150	151	154	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	35	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	109	145	177
Soliditet (%)	37	37	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-672	-447	-196	-795
Nettoomsättning (tkr)	5 090	5 105	4 993	4 797

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 960 m² bostäder och 273 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 845 633	332 215	0	21 513 418
Upplåtelseavgifter	7 100 008	1 317 785	0	5 782 223
Fond för yttre underhåll	1 743 262	180 963	-628 000	2 190 299
S:a bundet eget kapital	30 688 903	1 830 963	-628 000	29 485 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 552 939	-180 963	180 982	-7 552 958
Årets resultat	-756 805	-756 805	447 018	-447 018
S:a ansamlad förlust	-8 309 744	-937 768	628 000	-7 999 976
S:a eget kapital	22 379 159	893 195	0	21 485 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-756 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 371 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 963
summa balanserat resultat	-8 309 744

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

27 720
-8 282 024

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 089 792	5 104 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 306	111 437
Summa rörelseintäkter		5 094 098	5 216 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 939 964	-3 150 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-943 382	-460 485
Personalkostnader	Not 6	-501 452	-536 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-884 775	-836 503
Övriga kostnader		-84 800	0
Summa rörelsekostnader		-5 354 373	-4 983 739
RÖRELSERESULTAT		-260 274	232 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 506	1 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 036	-681 206
Summa finansiella poster		-496 530	-679 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-756 805	-447 018
ÅRETS RESULTAT		-756 805	-447 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	Not 8	54 041 380	53 395 127
Pågående byggnation	Not 9	3 500 254	0
Inventarier	Not 10	80 280	106 378
Summa materiella anläggningstillgångar		57 621 914	53 501 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 621 914	53 501 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 753	29 104
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 023 110	4 108 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 700	71 700
Summa kortfristiga fordringar		2 139 563	4 209 010
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		391 402	406 476
Summa kassa och bank		391 402	406 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 530 964	4 615 487
SUMMA TILLGÅNGAR		60 152 879	58 116 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 945 641	27 295 641
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 743 262	2 190 299
Summa bundet eget kapital		30 688 903	29 485 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 552 939	-7 552 958
Årets resultat		-756 805	-447 018
Summa fritt eget kapital		-8 309 744	-7 999 976
SUMMA EGET KAPITAL		22 379 159	21 485 964
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	20 793 380
Summa långfristiga skulder		0	20 793 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 004 841	14 592 752
Leverantörsskulder		1 868 200	335 997
Skatteskulder		181 452	176 898
Övriga skulder		100 649	100 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	618 578	631 782
Summa kortfristiga skulder		37 773 720	15 837 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 152 879	58 116 992

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund K3	90 år	90 år
Stomkomplett. för. K3	15-30 år	15-30 år
Stomkomplett. medl. K3	90 år	90 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	30 år	30 år
Utemiljö allmänt K3	10-30 år	10-30 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 345 366	3 287 547
Hyror bostäder	1 510 621	1 568 875
Hyror lokaler	35 773	35 773
Hyror parkering moms	8 176	0
Hyror garage/parkering	147 093	142 787
Hyror parkering	25 399	34 047
Kabel-TV intäkter	6 600	10 311
Gemensamhetslokal	4 065	16 500
Överlåtelse/pantsättning	448	4 470
Avgift andrahandsuthyrning	6 421	4 851
Öresutjämnning	-171	-414
	5 089 792	5 104 748

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga erhållna bidrag	0	114 813
	Övriga intäkter	4 306	-3 376
		4 306	111 437

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	125	6 268
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 744	0
	Snöröjning/sandning	0	15 867
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 000	0
	Myndighetstillsyn	1 695	9 435
	Bevakning	21 552	20 902
	Gemensamma utrymmen	35 626	0
	Garage	0	1 716
	Sophantering	2 818	0
	Gård	23 540	25 697
	Serviceavtal	46 947	46 857
	Förbrukningsmateriel	29 454	5 160
	Brandskydd	1 557	0
	Fordon	2 308	0
		236 366	131 902
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	79 181
	Hyreslägenheter	24 377	0
	Brf Lägenheter	6 250	0
	Gemensamma utrymmen	8 750	0
	Tvättstuga	160 200	26 679
	Sophantering/återvinning	5 000	0
	Entré/trapphus	25 498	0
	Lås	1 805	500
	VVS	36 103	29 325
	Värmeanläggning/undercentral	48 250	0
	Elinstallationer	25 000	8 519
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 925
	Tak	15 625	12 500
	Balkonger/altaner	3 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 220	0
	Vattenskada	58 219	0
		424 422	168 629
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	27 720	628 000
		27 720	628 000
	Taxebundna kostnader		
	El	263 944	225 119
	Värme	934 223	941 282
	Vatten	238 838	228 702
	Sophämtning/renhållning	153 836	142 803
		1 590 841	1 537 906
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	146 655	134 971
	Självrisk	68 200	30 223
	Tomträttsavgäld	286 800	320 400
	Kabel-TV	36 524	35 573
	Bredband	30 984	30 984
		569 163	552 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 452	131 844
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 939 964	3 150 432

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	8 976	7 645
	Juridiska åtgärder	48 485	14 875
	Inkassering avgift/hyra	15 075	27 641
	Revisionsarvode extern revisor	23 000	22 500
	Föreningskostnader	27 500	14 619
	Fritids- och trivselkostnader	170	0
	Förvaltningsarvode	214 800	210 798
	Förvaltningsarvodena övriga	24 533	40 028
	Administration	10 033	20 976
	Korttidsinventarier	7 337	17 350
	Konsultarvode	547 652	68 703
	Föreningsavgifter	9 295	15 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	0
		943 382	460 485
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	55 000	66 000
	Löner	261 226	276 113
	Sociala kostnader	99 401	104 839
	Uttagsskatt	85 826	89 368
		501 452	536 319
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	345 367	342 957
	Fönster/dörrar och portar K3	28 017	7 004
	Stomkomplettering förening K3	190 226	182 611
	Stomkomplettering medlem K3	152 368	151 305
	Stamledningar VA K3	101 595	100 879
	Luftbehandlingssystem K3	8 786	4 094
	Utemiljö allmänt K3	32 317	32 317
	Inventarier	26 097	15 337
		884 775	836 503
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring Stomkom.F K3	84 800	0
		84 800	0

Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 994 796	53 874 116
	Nyanskaffningar	1 589 730	1 120 680
	Utrangering	-87 300	
	Utgående anskaffningsvärde	56 497 226	54 994 796
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 599 669	-778 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-858 677	-821 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 458 346	-1 599 669
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 041 380	53 395 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 236 000	49 236 000
	Taxeringsvärde tomträtt	11 085 000	11 085 000
		60 321 000	60 321 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	321 000	321 000
		60 321 000	60 321 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 500 254	0
		3 500 254	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 487	43 862
	Nyanskaffningar	0	86 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 487	130 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 109	-8 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 097	-15 337
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 206	-24 109
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 281	106 378

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		158 607	198 987
	Klientmedel hos SBC		1 861 245	3 900 871
	Fordringar		0	8 349
	Fordringar kreditfakturor		352	0
	Avräkning övrigt		2 906	0
			2 023 110	4 108 207
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Tomträttsavgäld		71 700	71 700
	upplupna intäkter		0	0
			71 700	71 700
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		2 190 299	1 738 059
	Reservering enligt stadgar		180 963	180 963
	Reservering enligt stämmobeslut		0	358 037
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-628 000	-86 760
	Vid årets slut		1 743 262	2 190 299
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SBAB	1,650 %	9 050 000	9 250 000
	SBAB	1,710 %	11 788 599	11 844 932
	SBAB	0,860 %	12 467 887	12 516 200
	SBAB	0,860 %	775 000	850 000
	SBAB	0,870 %	923 355	925 000
	Summa skulder till kreditinstitut		35 004 841	35 386 132
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 004 841	-14 592 752
			0	20 793 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 400 000	36 400 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	0	133 265
	Arvoden	0	33 000
	Sociala avgifter	0	10 000
	Ränta	77 571	81 780
	Avgifter och hyror	390 973	352 191
	Semesterlöner	22 572	21 546
	Värme	127 462	0
		618 578	631 782

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har bytt termostat i samtliga lägenheter fönster saneras och byts. Lånen är flyttade från SBAB till Nordea. Låneräntorna är förhandlade ner till mer än hälften hos Nordea. En hyreslägenhet är renoverad och tre lägenheter är sålda.

Styrelsens underskrifter

SPÅNGA den 16/9 2020

Any Akhras
Ledamot



Gandi Mourad
Ledamot



Hanibal Mrad
Ledamot



Germain Dawood Youssef Shaya
Ledamot



Hana Meygag

Min revisionsberättelse har lämnats den

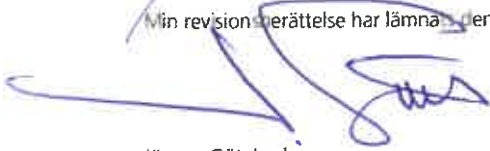
23/9 2020

Den avviker från
standardutförningen



Aysha Farah Mohamed

Jörgen Götehed
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arninge 1, org.nr. 769618-1119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arninge 1 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att årsredovisningen för 2018 avlämnats onormalt sent och att årsredovisning för 2019 ännu inte har avlämnats. Föreningen har belåning hos banker, vars kreditgivning bl a baseras på information de inhämtar via årsredovisningar. Om årsredovisning för 2019 inte kan presenteras inom en nära framtid kan det leda till tvivel om föreningens förmåga att få fortsatt finansiering.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arninge 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Föreningen har under 2018 betalat 485 tkr i konsultarvode till ett företag, som enligt uppgift tillhör en närstående person till en tidigare styrelseledamot. Granskningen visar inte att något arbete utförts eller att annan motprestation erhållits. Styrelsen har enligt min bedömning varit oaktsam vid betalning av aktuell faktura och jag bedömer att detta agerande sannolikt förorsakat föreningen en väsentlig ekonomisk skada.

Föreningen har under 2018 utbetalat betydande belopp för flera olika åtgärder på föreningen fastighet. Flertalet av betalningarna har skett till ett och samma företag. I några fall framgår inte av fakturorna vad som avses. Granskningen visar inte att upphandling skett på sedvanligt sätt, d v s genom anbudsinhämtning och utvärdering av flera olika inhämtade anbud. Handlingar som påträffats avseende dessa arbeten är mycket enkla och innefattar inte det som normalt regleras i dessa handlingar, t ex ansvar, betalplaner och garantier. Granskning visar inte när beslut fattats om berörda arbeten, vilka som deltagit vid besluten eller motiveringar för fattade beslut. Jag anser att styrelsen agerat oaktsamt och enligt min uppfattning finns en betydande risk för att denna oaktsamhet åsamkat eller kan åsamka föreningen en väsentlig ekonomisk skada.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

De protokoll som är upprättade vid styrelsens möten är bristfälliga i flera avseende. Protokollen är inte numrerade och inte justerade i enlighet med vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar. Det är därmed inte möjligt att säkerställa fullständigheten vad gäller de protokoll där förvaltningen dokumenterats. För tiden efter 2018 har endast ett fåtal protokoll presenterats. Vidare är erhållna protokoll mycket korfattade och berör endast att åtgärder och upphandling ska genomföras. Föreningen har utbetalat betydande belopp till entreprenörer för åtgärder som utförts på fastigheten under 2018 samt förskott avseende arbeten som sannolikt utförts 2019. Inga beslut eller motiveringar för dessa beslut finns dokumenterade i styrelsens protokoll.

Årsredovisningen har inte avlämnats inom den tid som anges i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 23/9 2020

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE