

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arninge 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2082.
- 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 att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hannibal Mrad	Ordförande
Any Akhras	Ledamot
Levent Genc	Ledamot
Gandi Mourad	Ledamot

Yussef Ahmed	Suppleant
Hans Peter Niklas Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Laila Hammarsten
Ulla-Britt Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arninge 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

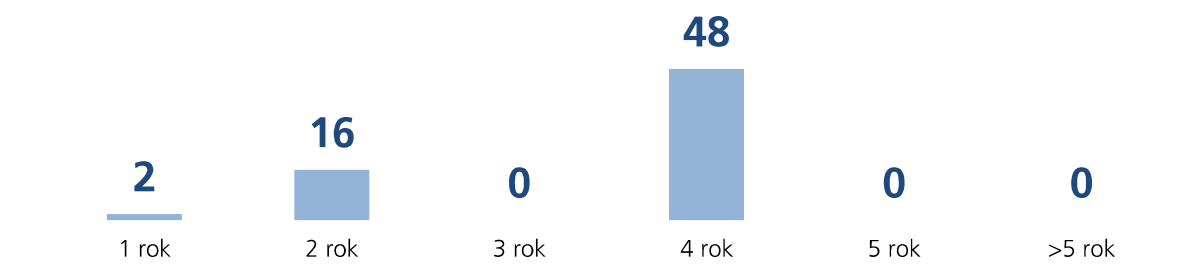
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utökning av 1 P-plats	2022	utfört 2022
genomgång av takfläktar	2022	utfört 2022
Gårds och parkeringsbelysning	2022	utfört 2022
Linjemålning parkering	2020	klar 2021
Besiktning av hyreslägenheter	2019 - 2021	utförd 2020
Stambyte/avloppsrör	2018 - 2019	klar 2019
Rengöring av alla ventilationskanaler	2018	klar 2021
OVK besiktning	2018	klar 2019
Undercentralen/justering element	2018	klar 2019
Takreovering	2017	klar 2020
Byte av trapphusbelysning	2017	klar 2018
Bokningssystem tvättstuga	2017	klar och aktiv 2019
Målning av trapphus	2017	klar 2018
Byte av balkongdörr och balkongfönster	2017	klar 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2024	underförhandling
Renovering av entréportar	2025	underförhandling
Laddstolpar för elbilar	2025	underförhandling
Golvpolering trapphus	2025	underförhandling
Fasadreovering	2026	underförhandling

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

Idag har BRF Arninge 1 totalt 66 lägenheter uppdelat på 52 bostadsrätter och 14 hyreslägenheter därav två lägenheter är renoverade av de nyinflyttade hyresgästerna. Föreningen får en hyresintäkt på 232 000 per år under minst tre år.

Idag har BRF Arninge 1 totalt 42 535 495 kr i lån uppdelad på tre separata lån hos Nordea som villkorsändras mellan mars 2023 och juni 2024.

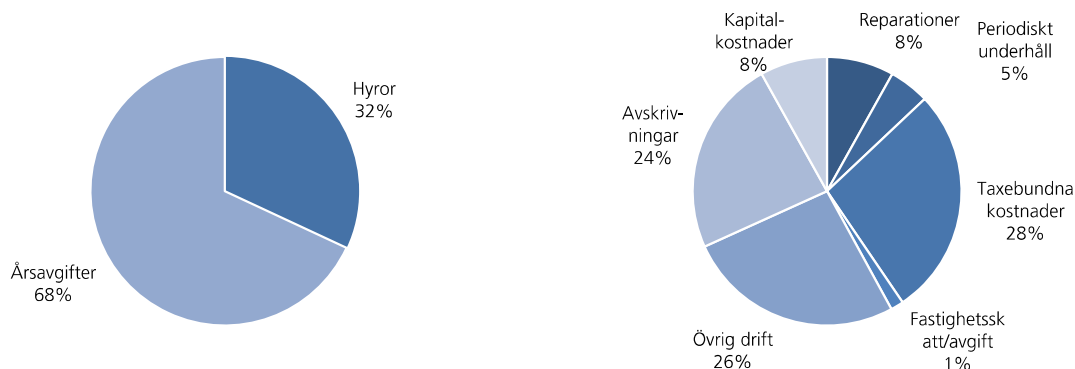
Vår ränta på Nordea har i dagsläget höjts och ligger på 2,87%, en ränteökning på ca. 2.30% jämfört med tidigare.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 % och hyrorna med 4,75%. Styrelsen fortsätter att noggrant följa utvecklingen av räntor och inflation, detta kan leda till ytterligare höjningar över tid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 030 114	973 504
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 284 492	5 299 821
Finansiella intäkter	1 696	443
Ökning av kortfristiga skulder	0	224 028
	5 286 188	5 524 292
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 997 099	3 777 076
Finansiella kostnader	593 755	298 635
Ökning av materiella anläggningstillgångar	498 750	347 996
Ökning av kortfristiga fordringar	78 126	27 974
Minskning av långfristiga skulder	16 000	16 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 046	0
	6 234 777	4 467 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 081 525	2 030 114
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-948 589	1 056 611

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Arninge 1 har under året 2022 trots inflationen kunnat utföra en del poster i underhållsplanen, bl.a byte av områdets belysning till LED, renoverat och uppdaterat takfläktarna samt diverse renoveringar i tre av hyreslägenheterna.

BRF Arninge 1 har omförhandlat elpriset och fick retroaktivt betalt för mellanskillnad fr.o.m. september t.o.m. december 2022.

BRF Arninge 1 har en ny uppdaterad underhållsplan som löper på 60 år som har upprättas av Svensk Fastighetslogistik AB.

BRF Arninge 1 har investerat i en ny traktor till området som är utrustad med snöplog och gräsklippare av modell Cube Cadet. Investering i 3 st. permanenta metalljulgranar till gården har skett till en kostnad av 8 300 kr, vilket ger oss en besparing om ca. 18 000kr/år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	774	768	834
Hyror/m ² hyresrättsyta	813	814	803	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 165	9 169	9 172	10 295
Elkostnad/m ² totalyta	70	38	30	30
Värmekostnad/m ² totalyta	171	181	160	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	44	44	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	48	55	76
Soliditet (%)	32	34	35	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 034	-493	2 422	-5 635
Nettoomsättning (tkr)	5 282	5 280	5 172	5 082

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	23 209 727	0	0	23 209 727
Upplåtelseavgifter	10 195 914	0	0	10 195 914
Fond för yttre underhåll	1 731 272	308 385	0	1 422 887
S:a bundet eget kapital	35 136 913	308 385	0	34 828 528
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 005 033	-308 385	-493 404	-11 203 245
Årets resultat	-2 034 725	-2 034 725	493 404	-493 404
S:a ansamlad förlust	-14 039 758	-2 343 110	0	-11 696 648
S:a eget kapital	21 097 155	-2 034 725	0	23 131 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 034 725
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 696 649
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 385
summa balanserat resultat	-14 039 759

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

352 250
-13 687 509

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 281 611	5 280 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 881	19 413
Summa rörelseintäkter		5 284 492	5 299 821

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 822 240	-2 733 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 596	-395 604
Personalkostnader	Not 6	-710 263	-648 126
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 730 058	-1 717 956
Summa rörelsekostnader		-6 727 158	-5 495 033

RÖRELSERESULTAT**-1 442 665** **-195 211****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 755	-298 635
Summa finansiella poster		-592 060	-298 192

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-2 034 725** **-493 404****ÅRETS RESULTAT****-2 034 725** **-493 404**

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**Byggnader Not 8,14 63 670 909 64 891 457
Inventarier Not 9 0 10 760**Summa materiella anläggningstillgångar 63 670 909 64 902 218****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****63 670 909****64 902 218****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**Avgifts- och hyresfordringar 107 693 30 180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 1 088 769 2 039 546
Förutbetalda kostnader och upplupna Not 11 236 122 233 603
intäkter**Summa kortfristiga fordringar 1 432 584 2 303 329****KASSA OCH BANK**

Kassa och bank 173 621 173 340

Summa kassa och bank 173 621 173 340**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****1 606 205****2 476 668****SUMMA TILLGÅNGAR****65 277 114****67 378 886**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 405 641	33 405 641
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 731 272	1 422 887
Summa bundet eget kapital		35 136 913	34 828 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 005 033	-11 203 245
Årets resultat		-2 034 725	-493 404
Summa fritt eget kapital		-14 039 758	-11 696 648
SUMMA EGET KAPITAL		21 097 155	23 131 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 655 598	20 471 598
Summa långfristiga skulder		11 655 598	20 471 598
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 879 897	22 079 897
Leverantörsskulder		285 682	458 463
Skatteskulder		206 448	198 508
Övriga skulder		115 518	119 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 036 817	919 128
Summa kortfristiga skulder		32 524 362	23 775 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 277 114	67 378 886

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	90 år	90 år
Yttertak	5 år	5 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	15-30 år	15-30 år
Stomkomplettering medlem	90 år	90 år
Stamledning VA	30-50 år	30-50 år
Luftbehandlingssystem	20-30 år	20-30 år
Utemiljö allmänt	10-30 år	10-30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 590 717	3 590 717
Hyror bostäder	1 341 282	1 266 802
Hyror lokaler	30 647	107 773
Hyror garage/parkering	313 413	310 773
Kabel-TV intäkter	1 608	4 512
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	-161	-169
	5 281 611	5 280 408

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 881	19 413
		2 881	19 413
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	35 220
	Snöröjning/sandning	5 397	5 948
	Myndighetstillsyn	8 190	19 680
	Gemensamma utrymmen	18 628	0
	Garage/parkering	3 000	0
	Sophantering	0	6 169
	Gård	20 457	19 374
	Serviceavtal	46 503	64 193
	Förbrukningsmateriel	60 202	7 680
	Brandskydd	18 173	20 337
	Fordon	1 793	12 714
		213 593	191 315
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	23 125	0
	Gemensamma utrymmen	58 125	0
	Tvättstuga	56 572	16 875
	Entré/trapphus	47 000	4 370
	VVS	2 859	42 838
	Elinstallationer	69 260	8 250
	Fönster	12 356	0
	Balkonger/altaner	2 938	0
	Skador/klotter/skadegörelse	64 160	0
	Vattenskada	256 200	0
		592 595	72 333
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	213 750	0
	Mark/gård/utemiljö	138 500	0
		352 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	438 025	236 502
	Värme	1 066 004	1 131 029
	Vatten	295 682	272 081
	Sophämtning/renhållning	221 880	192 556
		2 021 591	1 832 168
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	176 680	182 570
	Tomträttsavgäld	286 800	286 800
	Kabel-TV	37 473	36 932
	Bredband	30 984	30 984
		531 937	537 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 274	100 244
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 822 240	2 733 346

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 250
	Tele- och datakommunikation	10 302	3 968
	Juridiska åtgärder	44 479	41 250
	Inkassering avgift/hyra	6 547	5 079
	Hysesförluster	680	0
	Förvaltning	10 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	75 625	82 500
	Föreningskostnader	4 575	14 563
	Styrelseomkostnader	0	12 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 667
	Studieverksamhet	0	3 434
	Förvaltningsarvode	252 627	185 631
	Förvaltningsarvoden övriga	4 088	0
	Administration	16 892	18 304
	Korttidsinventarier	3 158	0
	Konsultarvode	19 045	19 417
	Föreningsavgifter	9 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 540
		464 596	395 604

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	96 000
	Löner	312 371	322 293
	Sociala kostnader	145 263	127 347
	Uttagskatt	102 629	98 039
	Övriga personalkostnader	0	4 447
		710 263	648 126

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	345 367	345 367
	Yttertak K3	497 350	497 350
	Fönster/dörrar och portar K3	176 902	176 902
	Stomkomplettering förening K3	293 063	293 063
	Stomkomplettering medlem K3	159 382	159 382
	Stamledningar VA K3	176 060	171 893
	Luftbehandlingssystem K3	38 857	24 357
	Utemiljö allmänt K3	32 317	32 317
	Inventarier	10 760	17 325
		1 730 058	1 717 956

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 623 215	71 275 219
	Nyanskaffningar	498 750	347 996
	Utgående anskaffningsvärde	72 121 965	71 623 215
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 731 758	-5 031 127
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 719 298	-1 700 631
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 451 056	-6 731 758
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 670 909	64 891 457
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 270 000	60 270 000
	Taxeringsvärde mark	16 325 000	16 325 000
		76 595 000	76 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 200 000	76 200 000
	Lokaler	395 000	395 000
		76 595 000	76 595 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 487	130 487
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 487	130 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 727	-102 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 760	-17 325
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 487	-119 727
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	10 760
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Osäkra kundfordringar	197 500	197 500
	Värdereglering kundfordringar	-197 500	-197 500
	Skattekonto	178 765	180 671
	Klientmedel hos SBC	852 851	1 856 775
	Fordringar	2 100	2 100
	Räntekonto hos SBC	55 053	0
		1 088 769	2 039 546

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	72 380	69 598
	Kabel-TV	0	9 366
	Tomträttsavgäld	71 700	71 700
	Serviceavtal	12 150	27 210
	Bredband	0	7 746
	El	70 004	47 983
	Kabel tv	9 888	0
		236 122	233 603

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 422 887	1 193 102
	Reservering enligt stadgar	308 385	229 785
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 731 272	1 422 887

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	2,460 %	11 671 598	11 687 598	2025-04-17
	Nordea	3,600 %	22 063 897	22 063 897	2023-06-15
	Nordea	0,870 %	8 800 000	8 800 000	2023-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		42 535 495	42 551 495	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 879 897	-22 079 897	
			11 655 598	20 471 598	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 455 495 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 773 000	42 773 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	150 337	291 109
	Vatten	30 773	23 002
	Sophämtning	17 046	12 468
	Extern revisor	100 000	100 000
	Arvoden	13 750	0
	Sociala avgifter	26 284	20 100
	Ränta	106 982	23 427
	Avgifter och hyror	511 741	385 049
	Semesterlöner	69 904	63 973
	Förvaltning	10 000	0
		1 036 817	919 128

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

BRF Arninge 1 kommer att börja med avfallssortering fr.o.m januari 2023.

Planering av framtida fasadrenovering påbörjas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Hannibal Mrad
Ordförande

Any Akhras
Ledamot

Levent Genc
Ledamot

Gandi Mourad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamhet på den negativa förändringen av likvida medel 2022 som framgår under Förändring av likvida medel samt att styrelsen anger i förvaltningsberättelsen att årsavgifterna höjts med 20 % 2023-01-01 och att utvecklingen av räntor och inflation kan leda till ytterligare höjningar.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arninge 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen för 2021 upprättades inte i sådan tid att det var möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämman 2022 inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 590 000	3 590 717	3 590 000
Hyror bostäder	1 352 000	1 341 282	1 298 000
Hyror lokaler	30 000	30 647	131 000
Hyror garage/parkering	312 000	313 413	312 000
Kabel-TV intäkter	3 000	1 608	4 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 106	0
Öresutjämning	0	-161	0
Övriga intäkter	0	2 881	0
	5 287 000	5 284 492	5 335 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-4 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-6 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-31 250	0
Fastighetskötsel gård beställning	-41 000	0	-22 000
Snöröjning/sandning	-7 000	-5 397	-31 000
Städning enligt beställning	-35 000	0	0
Myndighetstillsyn	-22 000	-8 190	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 628	-13 000
Garage/parkering	0	-3 000	0
Sopphantering	-7 000	0	-1 000
Gård	-22 000	-20 457	-20 000
Serviceavtal	-71 000	-46 503	-65 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-60 202	-17 000
Brandskydd	-23 000	-18 173	-22 000
Fordon	0	-1 793	0
	-237 000	-213 593	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-168 000	0	-624 000
Hyseslägenheter	0	-23 125	0
Gemensamma utrymmen	0	-58 125	0
Tvättstuga	0	-56 572	0
Entré/trapphus	0	-47 000	0
VVS	0	-2 859	0
Elinstallationer	0	-69 260	0
Fönster	0	-12 356	0
Balkonger/altaner	0	-2 938	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-64 160	0
	-168 000	-336 395	-624 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-968 700	0
Mark/gård/utemiljö	0	-138 500	0
	0	-1 107 200	0
Taxebundna kostnader			
El	-362 000	-438 025	-242 000
Värme	-1 246 000	-1 066 004	-905 000
Vatten	-300 000	-295 682	-254 000
Sophämtning/renhållning	-213 000	-221 880	-158 000
	-2 121 000	-2 021 591	-1 559 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-202 000	-176 680	-217 000
Tomträttsavgäld	-287 000	-286 800	-359 000
Kabel-TV	-41 000	-37 473	-49 000
Bredband	-35 000	-30 984	-41 000
	-565 000	-531 937	-666 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 000	-106 204	-93 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-4 070	0
	-110 000	-110 274	-93 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-313	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-10 302	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-44 479	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 547	0
Hysesförluster	0	-680	0
Förvaltning	0	-10 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-91 000	-75 625	-105 000
Föreningskostnader	-15 000	-4 575	0
Styrelseomkostnader	-12 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Studieverksamhet	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-205 000	-252 627	-248 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-4 088	-13 000
Administration	-66 000	-16 892	-57 000
Korttidsinventarier	0	-3 158	0
Konsultarvode	0	-19 045	0
Föreningsavgifter	0	-9 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 640	-7 000
	-409 000	-464 596	-440 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-323 000	-312 371	-263 000
Styrelsearvode	-87 000	-150 000	-87 000
Arbetsgivaravgifter	-105 000	-145 263	-105 000
Uttagskatt	0	-102 629	0
	-515 000	-710 263	-455 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-346 000	-345 367	-346 000
Yttertak K3	-498 000	-497 350	0
Fönster/dörrar och portar K3	-177 000	-176 902	-29 000
Stomkomplettering förening K3	-294 000	-293 063	-232 000
Stomkomplettering medlem K3	-160 000	-159 382	-153 000
Stamledningar VA K3	-179 000	-176 060	-172 000
Luftbehandlingsystem K3	-39 000	-38 857	-5 000
Utemiljö allmänt K3	-33 000	-32 317	-33 000
Inventarier	-9 000	-10 760	-18 000
	-1 735 000	-1 730 058	-988 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 860 000	-7 225 908	-5 026 000
RÖRELSERESULTAT	-573 000	-1 941 415	309 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 518	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	178	0
Låneräntor	-825 000	-592 483	-474 000
Övriga räntekostnader	0	-1 272	0
	-825 000	-592 060	-474 000
RESULTAT	-1 398 000	-2 533 475	-165 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se