

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arninge 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2025.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Any Akhras	Ordförande	
Aysha Farah Mohamed	Ledamot	
Hana Hassan Meygag	Ledamot	Slutar självmant
Gandi Mourad	Ledamot	
Hanibal Mrad	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hana Hassan Meygag.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed

Ordinarie Extern

BoRevision 

Valberedning

Laila Hammarsten
Ulla-Britt Karlsson

Fastighetsfakta

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arninge 1	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

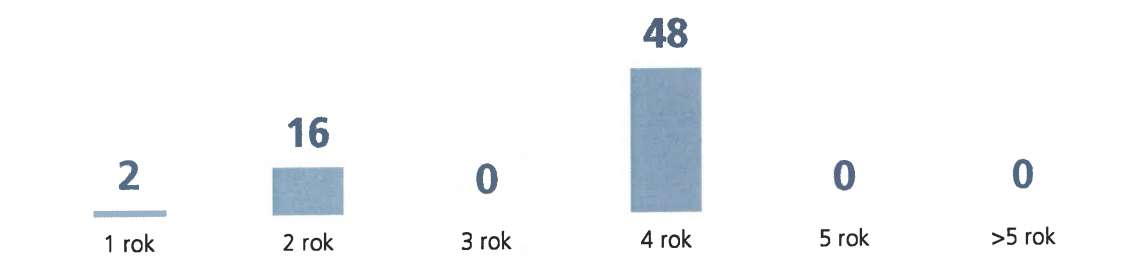
Värdeåret är 2007.

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 15 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Linjemålning parkering	2020	klar 2021
Besiktning av hyreslägenheter	2019 - 2021	utförd 2020
Undercentralen/justering element	2018	klar 2019
OVK besiktning	2018	klar 2019
Stambyte/avloppsrör	2018 - 2019	klar 2019
Rengöring av alla ventilationskanaler	2018	klar 2021
Bokningssystem tvättstuga	2017	klar och aktiv 2019
Byte av trapphusbelysning	2017	klar 2018
Takreovering	2017	klar 2020
Målning av trapphus	2017	klar 2018
Byte av balkongdörr och balkongfönster	2017	klar 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utökning av P-platser	2021	uppskjutet till 2022
Golvpolering trapphus	2021	uppskjutet till 2022
Genomgång av takfläktar	2022	under förhandling
Gårds och parkeringsbelysning	2022	under förhandling
Laddstolpar för elbilar	2022	under förhandling
Balkongrenovering	2022	under förhandling
Fasadrenovering	2022	under förhandling
Renovering av entréportar	2022	under förhandling

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

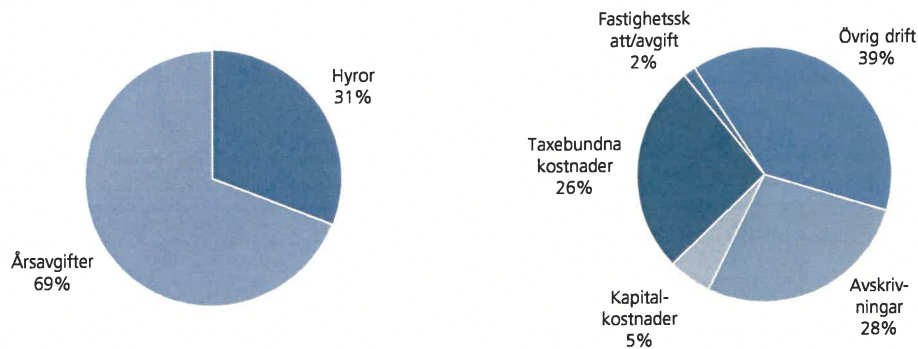
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	499 145	2 252 647
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 181 775	5 085 867
Finansiella intäkter	120	170
Minskning kortfristiga fordringar	173 039	0
Medlemsinsatser	1 500 000	2 960 000
Ökning av långfristiga skulder	0	7 636 671
Ökning av kortfristiga skulder	0	237 801
	6 854 934	15 920 509
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 134 869	5 028 380
Finansiella kostnader	341 742	474 859
Ökning av materiella anläggningstillgångar	294 750	11 857 470
Ökning av kortfristiga fordringar	0	313 301
Minskning av långfristiga skulder	74 017	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 535 197	0
	6 380 575	17 674 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	973 504	499 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	474 359	-1 753 501

*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 1429 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret har varit ett ekonomiskt återhållsamt år då vi ägnat tid åt framtidsfrågor och allmänt underhåll.

Den planerade renoveringen av fasaden och balkonger påbörjades med att ta in anbud/offerter samt planera arbetet.

Underhållsplanen från 2018 har legat som grund för det underhållsarbete som utförts under teknisk status.

Styrelsearbetet i övrigt, mycket arbete har lagts ned på upphandling av tjänster och underhåll för föreningens räkning. Under året har vi hyrt ut 2 lägenheter med en hyra på 116 000 kr/år per styck och en övernattningslokal för 96 000 kr/år.

Fortsatt systematiskt brandskyddsarbete där åtgärder för brandskydd dokumenteras.

Byte av köksfläktar till Alliance i samtliga lägenheter. En utredning om alternativ solcelluppvärmning med för- och nackdelar samt kostnader kommer att presenteras. En 3-årig underhållsplan har tagits fram där vi specificerat vilka investeringar som ska göras.

Förvaltning av nya parkeringsplatser är igång, antalet uthyrda p-platser har ökat under året och vi har inför nyåret 2022 inga lediga platser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	744	749	794
Hyror/m ² hyresrättsyta	803	1 166	1 037	767
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 172	10 295	8 451	8 543
Elkostnad/m ² totalyta	30	30	42	36
Värmekostnad/m ² totalyta	160	157	150	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	36	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	76	80	109
Soliditet (%)	35	34	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 003	-2 211	-672	-447
Nettoomsättning (tkr)	5 172	5 082	5 090	5 105

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	483 221	0	22 726 506
Upplåtelseavgifter	10 195 914	1 016 779	0	9 179 135
Fond för yttre underhåll	1 193 102	180 963	-884 366	1 896 505
S:a bundet eget kapital	34 598 743	1 680 963	-884 366	33 802 146
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 970 742	-180 963	-1 326 792	-8 462 987
Årets resultat	-1 002 717	-1 002 717	2 211 158	-2 211 159
S:a ansamlad förlust	-10 973 460	-1 183 680	884 366	-10 674 146
S:a eget kapital	23 625 283	497 283	0	23 128 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 002 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 789 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 963
summa balanserat resultat	-10 973 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-10 973 459**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 172 002	5 082 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 773	3 397
Summa rörelseintäkter		5 181 775	5 085 867
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 651 417	-3 686 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 179	-780 236
Personalkostnader	Not 6	-678 273	-561 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 708 000	-1 060 186
Övriga rörelsekostnader		0	-733 771
Summa rörelsekostnader		-5 842 869	-6 822 337
RÖRELSERESULTAT		-661 094	-1 736 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 742	-474 859
Summa finansiella poster		-341 622	-474 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 002 717	-2 211 159
ÅRETS RESULTAT		-1 002 717	-2 211 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	66 244 093	66 785 932
Pågående byggnation	Not 9	0	845 313
Inventarier	Not 10	28 085	54 183
Summa materiella anläggningstillgångar		66 272 178	67 685 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 272 178	67 685 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		53 140	31 249
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	967 254	682 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 685	196 089
Summa kortfristiga fordringar		1 212 079	909 810
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		180 005	180 954
Summa kassa och bank		180 005	180 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 392 084	1 090 764
SUMMA TILLGÅNGAR		67 664 262	66 776 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 405 641	31 905 641
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 193 102	1 896 505
Summa bundet eget kapital		34 598 743	33 802 146
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 970 742	-8 462 987
Årets resultat		-1 002 717	-2 211 159
Summa ansamlad förlust		-10 973 460	-10 674 146
SUMMA EGET KAPITAL		23 625 283	23 128 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	42 551 495	22 047 897
Summa långfristiga skulder		42 551 495	22 047 897
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 000	20 593 615
Leverantörsskulder		309 724	1 738 237
Skatteskulder		193 096	186 284
Övriga skulder		147 263	101 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	821 400	980 201
Summa kortfristiga skulder		1 487 483	23 600 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 664 262	68 776 192

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 årsbokslutet. 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 belåning 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	2020	2019
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
Stamledningar 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

	2020	2019
Årsavgifter	3 565 937	3 452 684
Hyror bostäder	1 295 137	1 425 492
Hyror lokaler	59 773	35 773
Hyror parkering moms	0	4 654
Hyror garage/parkering	238 253	148 540
Hyror parkering	5 400	10 050
Kabel-TV intäkter	4 512	5 441
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	0
Öresutjämning	-163	-163
	5 172 002	5 082 470

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	6 888	0
	Övriga intäkter	2 885	3 397
		9 773	3 397
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 125	13 386
	Fastighetskötsel gård beställning	79 375	7 552
	Snöröjning/sandning	31 500	55 850
	Städning enligt beställning	0	103 750
	Myndighetstillsyn	9 600	4 720
	Bevakning	0	10 469
	Gård	16 875	16 955
	Serviceavtal	41 877	39 114
	Förbrukningsmateriel	59 161	14 844
	Brandskydd	23 639	17 853
		265 152	284 493
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	30 864
	Tvättstuga	50 750	32 774
	Entré/trapphus	5 000	16 387
	Lås	9 445	4 435
	VVS	0	148 181
	Ventilation	1 978	0
	Elinstallationer	38 880	16 250
	Balkonger/altaner	3 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	72 577
		109 803	321 468
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	258 438
	Hyseslägenheter	0	87 500
	Tvättstuga	0	41 000
	Källare	0	187 500
	Entré/trapphus	0	102 500
	Lås	0	15 178
	Elinstallationer	0	192 250
		0	884 366
	Taxebundna kostnader		
	El	188 625	189 991
	Värme	996 617	981 407
	Vatten	274 691	221 813
	Sophämtning/renhållning	173 393	157 166
	Grovsopor	0	37 500
		1 633 327	1 587 877

Not 4 fortsättning		2020	2019
Övriga driftkostnader			
Försäkring		189 506	128 493
Självrisk		0	47 500
Tomträttsavgäld		286 800	286 800
Kabel-TV		37 581	27 431
Bredband		30 984	23 238
		544 871	513 462
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		98 264	94 832
TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 651 417	3 686 498

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2020	2019
Kreditupplysning		2 757	919
Tele- och datakommunikation		6 480	31 261
Juridiska åtgärder		0	110 820
Inkassering avgift/hyra		5 400	7 650
Övriga förluster		197 500	0
Revisionsarvode extern revisor		196 825	0
Föreningskostnader		18 906	406
Förvaltningsarvode		243 184	230 779
Förvaltningsarvoden övriga		0	13 882
Administration		54 354	124 959
Korttidsinventarier		11 188	6 344
Konsultarvode		62 115	237 626
Föreningsavgifter		0	9 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För		6 470	6 340
		805 179	780 236

Not 6 PERSONALKOSTNADER		2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		150 000	87 000
Löner		302 308	273 460
Sociala kostnader		131 720	111 340
Uttagsskatt		94 245	89 845
		678 273	561 646

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	345 367	345 367
	Yttertak K3	497 350	82 892
	Fönster/dörrar och portar K3	176 902	52 069
	Stomkomplettering förening K3	274 236	236 364
	Stomkomplettering medlem K3	159 382	154 706
	Stamledningar VA K3	173 484	107 508
	Luftbehandlingssystem K3	22 865	22 865
	Utemiljö allmänt K3	32 317	32 317
	Inventarier	26 097	26 097
		1 708 000	1 060 186
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring stamled. K3	0	733 771
		0	733 771

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 135 157	56 497 226
	Nyanskaffningar	294 750	11 275 545
	Omklassificering från pågående byggnation	845 313	3 236 867
	Utrangering	0	-874 481
	Utgående anskaffningsvärde	71 275 219	70 135 157
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 349 225	-2 455 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 681 903	-1 034 089
	Utrangering	0	140 710
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 031 127	-3 349 225
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 244 093	66 785 932
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	845 313	3 500 254
	Årets anskaffningar	0	845 313
	Omklassificering till byggnad	-845 313	-3 236 867
	Omklassificering till kostnad/intäkt	0	-263 387
		0	845 313

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-76 304	-50 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 097	-26 097
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-102 401	-76 304
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 086	54 183

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	173 755	165 713
	Skattefordran	0	554
	Klientmedel hos SBC	793 499	318 191
	Fordringar	197 500	197 500
	Värdereglering kundfordringar	-197 500	0
	Fordringar kreditfakturor	0	514
		967 254	682 472

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	69 482	79 380
	Kabel-TV	9 232	9 210
	Tomträttsavgäld	71 700	71 700
	Serviceavtal	11 358	5 134
	Bredband	7 746	7 746
	El	22 167	22 918
		191 685	196 088

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 896 505	1 743 262
	Reservering enligt stadgar	180 963	180 963
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-884 366	-27 720
	Vid årets slut	1 193 102	1 896 505

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,640 %	11 703 598	11 727 615	2025-04-17
Nordea	0,650 %	22 063 897	22 063 897	2022-06-15
SBAB	0,870 %	8 800 000	8 850 000	2023-03-15
Summa skulder till kreditinstitut		42 567 495	42 641 512	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000	-20 593 615	
		42 551 495	22 047 897	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 487 495 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 773 000	42 773 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	127 265	125 236
Vatten	21 457	20 475
Sophämtning	22 102	23 568
Extern revisor	96 000	0
Arvoden	9 000	0
Sociala avgifter	15 420	0
Ränta	23 942	56 155
Avgifter och hyror	466 134	387 020
Semesterlöner	40 080	22 572
Snöröjning/sandning	0	32 675
Stamledningar VA	0	312 500
	821 400	980 201

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offerter för fasadrenovering och bytet av områdets belysning samlas in från flera entreprenörer. Möten med de företagen kommer att planeras in i år 2022.

En förfrågan om offerter för laddstolpar i området har skickats till offerta och vi inväntar svar för en utförlig planering.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

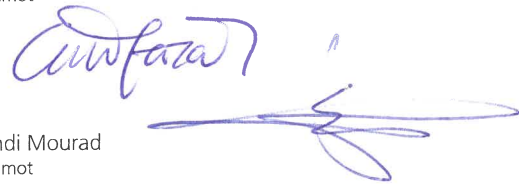
Styrelsens underskrifter

Stockholm den 6 / 6 2022

Any Akhras
Ordförande



Aysha Farah Mohamed
Ledamot

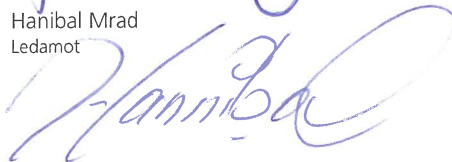


Hana Hassan Meygag
Ledamot

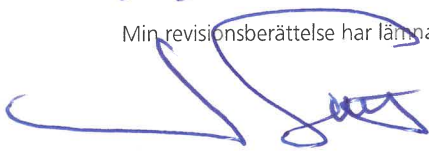


Gandi Mourad
Ledamot

Hanibal Mrad
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2022



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arninge 1 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen under förutsättning att resultaträkningen och balansräkningen för 2019 först har fastställts.

Grund för uttalande med reservation

Årsredovisningen för 2019 och i den ingående resultaträkning och balansräkning har inte fastställts vid en stämma.

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 revisionssed 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

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att årsredovisningarna för 2019 och 2020 har avlämnats sent och ännu inte behandlats vid stämmor. Föreningen har belåning hos banker, vars kreditgivning bl a kräver att de har underlag i form av årsredovisningar för sin bedömning. Förseningar vid framtagande av årsredovisningar kan 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

Uttalande och uttalande med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arninge 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen under förutsättning att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisning för 2019.

Grund för uttalande och uttalande med reservation

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.

Resultaträkning och balansräkning för 2019 har inte fastställts vid en stämma och beslut har inte fattats om dispositioner av resultatet för 2019.

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 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

Styrelsen har inte avlämnat årsredovisningar för 2019 och 2020 inom den tid som anges i lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar. Styrelsen har i strid med lag om ekonomiska föreningar och stadgar inte heller kallat till föreningsstämmor inom sex månader efter utgången av respektive räkenskapsår

Utan att det påverkat mina uttalande ovan vill jag notera betydande svagheter och brister i dokumentationen av styrelsens förvaltning via protokoll från styrelsemöten

Stockholm den 7 juni 2022



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB