

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arninge 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-01-11.

Extra föreningsstämma hölls 2021-07-21. Extra stämma med anledning av att avsätta en ledamot.

### 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.

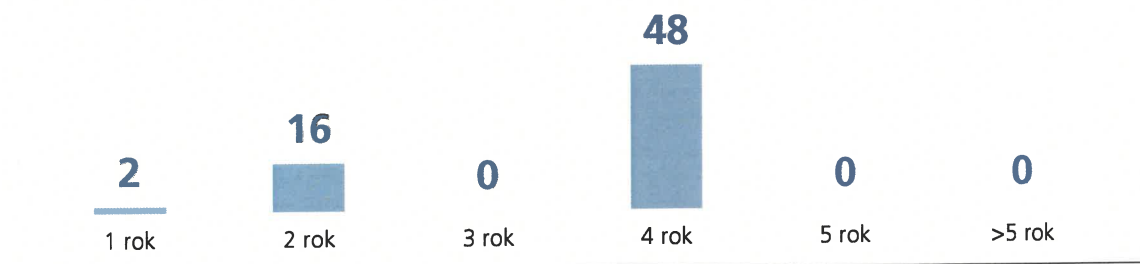
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 233 m<sup>2</sup>, varav 5 960 m<sup>2</sup> utgör boyta och 273 m<sup>2</sup> 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.

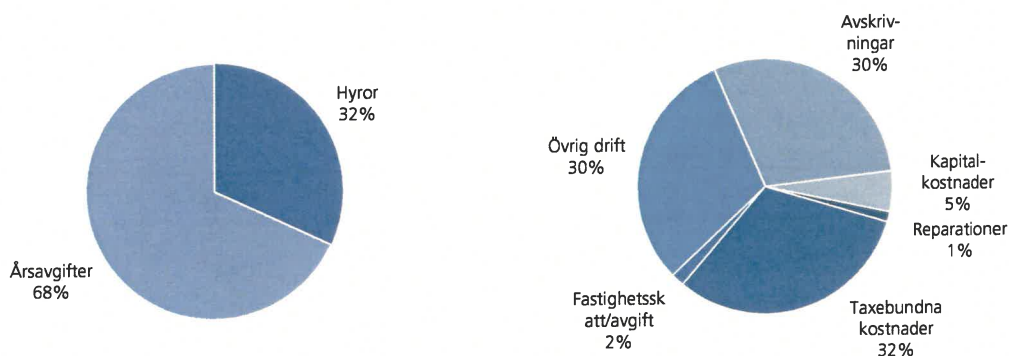
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>973 504</b>	<b>499 145</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 299 821	5 181 775
Finansiella intäkter	443	120
Minskning kortfristiga fordringar	0	173 039
Medlemsinsatser	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	224 028	0
	<b>5 524 292</b>	<b>6 854 934</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 777 076	4 134 869
Finansiella kostnader	298 635	341 742
Ökning av materiella anläggningstillgångar	347 996	294 750
Ökning av kortfristiga fordringar	27 974	0
Minskning av långfristiga skulder	16 000	74 017
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 535 197
	<b>4 467 681</b>	<b>6 380 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 030 114</b>	<b>973 504</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 056 611</b>	<b>474 359</b>

\*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 1459 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/offert samt planera arbetet.

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

Ordinarie årsstämma hölls 2021-07-24.

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 i gång, antalet uthyrda p-platser har ökat under året och vi har inför nyåret 2022 inga lediga platser.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 ➤

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	774	768	744	749
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	814	803	1 166	1 037
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 169	9 172	10 295	8 451
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	30	30	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	181	160	157	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	44	36	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	55	76	80
Soliditet (%)	34	35	34	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-493	-1 003	-2 211	-672
Nettoomsättning (tkr)	5 280	5 172	5 082	5 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 960 m<sup>2</sup> bostäder och 273 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 209 727	0	0	23 209 727
Upplåtelseavgifter	10 195 914	0	0	10 195 914
Fond för yttre underhåll	1 422 887	229 785	0	1 193 102
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 828 528</b>	<b>229 785</b>	<b>0</b>	<b>34 598 743</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 203 245	-229 785	-1 002 717	-9 970 742
Årets resultat	-493 404	-493 404	1 002 717	-1 002 717
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 696 648</b>	<b>-723 189</b>	<b>0</b>	<b>-10 973 460</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 131 880</b>	<b>-493 404</b>	<b>0</b>	<b>23 625 283</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-493 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 973 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 785
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 696 649</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

**-11 696 649**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 280 408	5 172 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 413	9 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 299 821</b>	<b>5 181 775</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 733 346	-2 651 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 604	-805 179
Personalkostnader	Not 6	-648 126	-678 273
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 715 056	-1 708 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 495 033</b>	<b>-5 842 869</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-195 211</b>	<b>-661 094</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 635	-341 742
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-298 192</b>	<b>-341 622</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-493 404</b>	<b>-1 002 717</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-493 404</b>	<b>-1 002 717</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	64 891 457	66 244 093
Inventarier	Not 9	10 760	28 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 902 218</b>	<b>66 272 178</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 902 218</b>	<b>66 272 178</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		30 180	53 140
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 039 546	967 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	233 603	191 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 303 329</b>	<b>1 212 079</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		173 340	180 005
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>173 340</b>	<b>180 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 476 668</b>	<b>1 392 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 378 886</b>	<b>67 664 262</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 405 641	33 405 641
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 422 887	1 193 102
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 828 528</b>	<b>34 598 743</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 203 245	-9 970 742
Årets resultat		-493 404	-1 002 717
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 696 648</b>	<b>-10 973 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 131 880</b>	<b>23 625 283</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 471 598	42 551 495
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 471 598</b>	<b>42 551 495</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 079 897	16 000
Leverantörsskulder		458 463	309 724
Skatteskulder		198 508	193 096
Övriga skulder		119 412	147 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	919 128	821 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 775 408</b>	<b>1 487 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 378 886</b>	<b>67 664 262</b> 



## 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 590 717	3 565 937
Hyror bostäder	1 266 802	1 295 137
Hyror lokaler	107 773	59 773
Hyror garage/parkering	310 773	238 253
Hyror parkering	0	5 400
Kabel-TV intäkter	4 512	4 512
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 153
Öresutjämning	-169	-163
	<b>5 280 408</b>	<b>5 172 002</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	6 888
	Övriga intäkter	19 413	2 885
		<b>19 413</b>	<b>9 773</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 220	79 375
	Snöröjning/sandning	5 948	31 500
	Myndighetstillsyn	19 680	9 600
	Sopphantering	6 169	0
	Gård	19 374	16 875
	Serviceavtal	64 193	41 877
	Förbrukningsmateriel	7 680	59 161
	Brandskydd	20 337	23 639
	Fordon	12 714	0
		<b>191 315</b>	<b>265 152</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 875	50 750
	Entré/trapphus	4 370	5 000
	Lås	0	9 445
	VVS	42 838	0
	Ventilation	0	1 978
	Elinstallationer	8 250	38 880
	Balkonger/altaner	0	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	0
		<b>72 333</b>	<b>109 803</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	236 502	188 625
	Värme	1 131 029	996 617
	Vatten	272 081	274 691
	Sophämtning/renhållning	192 556	173 393
		<b>1 832 168</b>	<b>1 633 327</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	182 570	189 506
	Tomträttsavgäld	286 800	286 800
	Kabel-TV	36 932	37 581
	Bredband	30 984	30 984
		<b>537 286</b>	<b>544 871</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 244</b>	<b>98 264</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 733 346</b>	<b>2 651 417</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 250	2 757
	Tele- och datakommunikation	3 968	6 480
	Juridiska åtgärder	41 250	0
	Inkassering avgift/hyra	5 079	5 400
	Övriga förluster	0	197 500
	Revisionsarvode extern revisor	82 500	196 825
	Föreningskostnader	14 563	18 906
	Styrelseomkostnader	12 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 667	0
	Studieverksamhet	3 434	0
	Förvaltningsarvode	185 631	243 184
	Administration	18 304	54 354
	Korttidsinventarier	0	11 188
	Konsultarvode	19 417	62 115
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		<b>395 604</b>	<b>805 179</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 000	150 000
	Löner	322 293	302 308
	Sociala kostnader	127 347	131 720
	Uttagsskatt	98 039	94 245
	Övriga personalkostnader	4 447	0
		<b>648 126</b>	<b>678 273</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	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	274 236
	Stomkomplettering medlem K3	159 382	159 382
	Stamledningar VA K3	171 893	173 484
	Luftbehandlingssystem K3	24 357	22 865
	Utemiljö allmänt K3	32 317	32 317
	Inventarier	17 325	26 097
		<b>1 717 956</b>	<b>1 708 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 275 219	70 135 157
	Nyanskaffningar	347 996	294 750
	Omklassificering från pågående byggnation	0	845 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 623 215</b>	<b>71 275 219</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 031 127	-3 349 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 700 631	-1 681 903
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 731 758</b>	<b>-5 031 127</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 891 457</b>	<b>66 244 093</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 270 000	60 270 000
	Taxeringsvärde mark	16 325 000	16 325 000
		<b>76 595 000</b>	<b>76 595 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 200 000	76 200 000
	Lokaler	395 000	395 000
		<b>76 595 000</b>	<b>76 595 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	130 487	130 487
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 487</b>	<b>130 487</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-102 402	-76 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 325	-26 097
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-119 727</b>	<b>-102 401</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 760</b>	<b>28 086</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	197 500	197 500
	Värdereglering kundfordringar	-197 500	-197 500
	Skattekonto	180 671	173 755
	Klientmedel hos SBC	1 856 775	793 499
	Fordringar	2 100	0
		<b>2 039 546</b>	<b>967 254</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	69 598	69 482
	Kabel-TV	9 366	9 232
	Tomträttsavgäld	71 700	71 700
	Serviceavtal	27 210	11 358
	Bredband	7 746	7 746
	Ei	47 983	22 167
		<b>233 603</b>	<b>191 685</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 193 102	1 896 505
	Reservering enligt stadgar	229 785	180 963
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-884 366
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 422 887</b>	<b>1 193 102</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,620 %	11 687 598	11 703 598	2025-04-17
Nordea	0,650 %	22 063 897	22 063 897	2022-06-15
SBAB	0,870 %	8 800 000	8 800 000	2023-03-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 551 495</b>	<b>42 567 495</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 079 897	-16 000	
		<b>20 471 598</b>	<b>42 551 495</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 471 495 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


	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	42 773 000	42 773 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Värme	291 109	127 265
Vatten	23 002	21 457
Sophämtning	12 468	22 102
Extern revisor	100 000	96 000
Arvoden	0	9 000
Sociala avgifter	20 100	15 420
Ränta	23 427	23 942
Avgifter och hyror	385 049	466 134
Semesterlöner	63 973	40 080
	<b>919 128</b>	<b>821 400</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offerter för fasadrenovering och bytet av områdets belysning samlas in från flera entreprenörer. Möten med dem 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. 


---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 29 / 5 2022

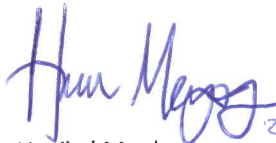
Any Akhras  
Ordförande

 29/5-22

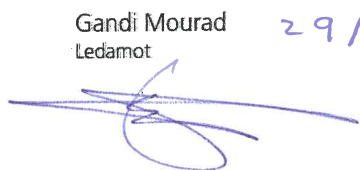
Aysha Farah Mohamed  
Ledamot



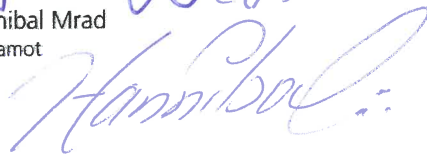
Hana Hassan Meygag  
Ledamot

 29/5-22


Gandi Mourad  
Ledamot

 29/5-22

Hanibal Mrad  
Ledamot

 29/5-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 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 2021.

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 2021 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 och 2020 först har fastställts.

#### Grund för uttalande med reservation

Årsredovisningar för 2019 och 2020 och i de årsredovisningarna ingående resultaträkningarna och balansräkningarna har inte fastställts vid stämmor.

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

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att årsredovisningarna för 2019, 2020 och 2021 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 2021 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 och 2020.

### Grund för uttalande och uttalande med reservation

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 och 2020 har inte fastställts av stämman och beslut har inte fattats om dispositioner av resultaten för 2019 och 2020.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 för dessa räkenskapsår 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 att erhållna styrelseprotokoll för 2021 inte är undertecknade i enlighet med lag. Vid stämma i juli 2021 angavs att beslut om arvode skulle fattas vid en stämma under hösten 2021. Beslut om arvode har inte fattats av en stämma men arvodet har utbetalats till styrelsens ledamöter.

Stockholm den 16 juni 2022



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB