



Välkommen till årsredovisningen för Brf ARNINGE 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 5 960 kvm och 10 lokaler om 253 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttens avgäldsperiod gäller till 1 juli 2027.

Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten för upphörande i juli 2027.

Styrelsens sammansättning

Hannibal Mrad	Ordförande
Gandi Mourad	Styrelseledamot
Any Akhras	Styrelseledamot

Valberedning

Laila/Ulla

Firmateckning

Firman tecknas av 2 personer i styrelsen

Revisorer

Jörgen Götehed Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Takrenovering - klar 2020
Bokningssystem tvättstuga - klar och aktiv 2019
Byte av balkongdörr och balkongfönster - klar 2018
Målning av trapphus - klar 2018
Byte av trapphusbelysning - klar 2018
- 2018** ● Undercentralen/justering element - klar 2019
Rengöring av alla ventilationskanaler - klar 2021
OVK besiktning - klar 2019
- 2018-2019** ● Stambyte/avloppsrör - klar 2019
- 2019-2021** ● Besiktning av hyreslägenheter - utförd 2020
- 2020** ● Linjemålning parkering - klar 2021
- 2022** ● Utökning av 1 P-plats - utfört 2022
genomgång av takfläktar - utfört 2022
Gårds och parkeringsbelysning - utfört 2022

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkong och fasadrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 20% och hyreshöjning med 4.5%
Byte av bank från Nordea till Danske banken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 032 164	5 281 611	5 280 408	5 172 002
Resultat efter fin. poster	-2 194 017	-2 051 349	-493 404	-1 002 717
Soliditet (%)	30	32	34	35
Yttre fond	1 687 407	1 731 272	1 422 887	1 193 102
Taxeringsvärde	102 795 000	102 795 000	76 595 000	76 595 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	928	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 163	9 165	9 169	9 172
Skuldsättning per kvm	6 822	6 721	6 723	6 726
Sparande per kvm	-31	5	193	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	69	37	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	168	179	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	47	43	43
Energikostnad per kvm	292	284	259	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,12	1,39	-	-
Räntekänslighet	9,87	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -207 343 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen planerar en avgiftshöjning med 5 %

På grund av högre ränta och hög inflation och för att säkerställa våra framtida ekonomiska åtagandet har vi styrelsen frånt och med mars 2023 höjt avgiften med 10% då vi insåg att 5% skulle inte räcka.

Föreningen kommer att ha 2 hyreslägenheter till salu nu i november 2024 då 2 hyresgäster är köparna för en total köpeskilling på cirka 2,7 miljoner som styrelsen planerar att lägga en stor del av pengarna på räntekonto med 3.65% och planerar sparande för framtida åtaganden..

Styrelsen planerar att avvakta med kosmetiska och icke akut underhåll under år 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 209 727	-	-	23 209 727
Upplåtelseavgifter	10 195 914	-	-	10 195 914
Fond, yttre underhåll	1 731 272	-352 250	308 385	1 687 407
Balanserat resultat	-12 005 033	-1 682 475	-308 385	-13 995 893
Årets resultat	-2 034 725	2 034 725	-2 194 017	-2 194 017
Eget kapital	21 097 155	0	-2 194 017	18 903 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 687 508
Årets resultat	-2 194 017
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 385
Totalt	-16 189 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	204 156
Balanseras i ny räkning	-15 985 754

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 032 165	5 281 611
Övriga rörelseintäkter	3	1 321	2 881
Summa rörelseintäkter		6 033 485	5 284 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 273 716	-3 822 240
Övriga externa kostnader	9	-508 744	-464 596
Personalkostnader	10	-669 995	-710 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 770 708	-1 730 058
Summa rörelsekostnader		-6 223 164	-6 727 158
RÖRELSERESULTAT		-189 679	-1 442 665
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 015 907	-593 755
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 568	1 696
Summa finansiella poster		-2 004 339	-592 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 194 017	-2 034 725
ÅRETS RESULTAT		-2 194 017	-2 034 725

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	61 900 201	63 670 909
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 900 201	63 670 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 900 201	63 670 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 082	99 624
Övriga fordringar	14	1 061 000	1 088 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	110 307	236 122
Summa kortfristiga fordringar		1 259 389	1 424 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		349 620	173 621
Summa kassa och bank		349 620	173 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 009	1 598 136
SUMMA TILLGÅNGAR		63 509 211	65 269 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 405 641	33 405 641
Fond för yttre underhåll		1 687 407	1 731 272
Summa bundet eget kapital		35 093 048	35 136 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 995 893	-12 005 033
Årets resultat		-2 194 017	-2 034 725
Summa ansamlad förlust		-16 189 910	-14 039 758
SUMMA EGET KAPITAL		18 903 138	21 097 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 523 495	11 655 598
Summa långfristiga skulder		42 523 495	11 655 598
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	30 879 897
Leverantörsskulder		739 477	285 682
Övriga kortfristiga skulder		207 661	115 518
Skatteskulder		215 028	206 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	920 412	1 028 748
Summa kortfristiga skulder		2 082 578	32 516 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 509 211	65 269 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-189 679	-1 442 665
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 770 708	1 746 682
	1 581 029	304 017
Erhållen ränta	9 357	1 696
Erlagd ränta	-2 111 925	-510 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-521 538	-204 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	112 025	-70 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	542 200	-142 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 687	-417 215
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-498 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-498 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000	0
Amortering av lån	-20 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 000	-16 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 687	-931 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081 525	2 030 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 202 213	1 098 149

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ARNINGE 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,11 - 20 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 308 696	3 590 717
Hysesintäkter bostäder	1 381 212	1 341 282
Hysesintäkter lokaler	31 387	30 647
Hysesintäkter garage	302 715	313 413
Hysesintäkter p-plats	-400	0
Intäkter kabel-TV	3 060	1 608
Påminnelseavgift	1 260	0
Dröjsmålsränta	558	0
Pantsättningsavgift	1 050	4 106
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	1	-161
Summa	6 032 165	5 281 611

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 321	2 881
Summa	1 321	2 881

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	31 250
Larm och bevakning	7 891	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 250	0
Brandskydd	19 272	18 173
Myndighetstillsyn	0	8 190
Gårdkostnader	30 510	20 457
Gemensamma utrymmen	520	21 628
Snöröjning/sandning	0	5 397
Serviceavtal	52 715	46 503
Fordon	10 576	1 793
Förbrukningsmaterial	28 152	60 202
Summa	156 886	213 593

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	23 125
Bostadsrättslägenheter	50 575	0
Tvättstuga	53 886	56 572
Trapphus/port/entr	14 248	47 000
Dörrar och lås/porttele	14 625	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	58 125
VVS	26 165	2 859
Värmeanläggning/undercentral	28 725	0
Elinstallationer	0	69 260
Tele/TV/bredband/porttelefon	21 807	0
Fönster	0	12 356
Balkonger/altaner	0	2 938
Mark/gård/utemiljö	3 005	0
Vattenskada	0	256 200
Skador/klotter/skadegörelse	4 020	64 160
Summa	217 056	592 595

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	53 619	0
Tvättstuga	29 375	0
Värmeanläggning	79 000	0
Elinstallationer	0	213 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 502	0
Mark/gård/utemiljö	36 660	138 500
Summa	204 156	352 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	274 709	438 025
Uppvärmning	1 164 109	1 066 004
Vatten	381 348	295 682
Sophämtning/renhållning	246 790	221 880
Summa	2 066 956	2 021 591

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	174 717	176 680
Självrisk	504	0
Tomträttsavgäld	286 800	286 800
Kabel-TV	26 834	37 473
Bredband	30 984	30 984
Fastighetsskatt	108 824	106 204
Korr. fastighetsskatt	0	4 070
Summa	628 663	642 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	313
Tele- och datakommunikation	20 824	10 302
Juridiska åtgärder	1 500	44 479
Inkassokostnader	5 991	6 547
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	33 456	680
Förvaltningskostnader	0	10 000
Revisionsarvoden extern revisor	24 375	75 625
Styrelseomkostnader	4 689	0
Fritids och trivselkostnader	6 754	0
Föreningskostnader	15 742	4 575
Förvaltningsarvode enl avtal	258 909	252 627
Överlåtelsekostnad	6 302	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 088
Korttidsinventarier	0	3 158
Administration	52 237	16 892
Konsultkostnader	70 667	19 045
Bostadsrätterna Sverige	6 640	6 640
Föreningsavgifter	0	9 625
Summa	508 744	464 596

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 000	150 000
Löner till kollektivanst	13 500	0
Lön - fastighetsskötare	247 601	312 371
Förändring semesterlöneskuld	45 962	0
Arbetsgivaravgifter	134 181	145 263
Uttagsskatt	108 752	102 629
Summa	669 995	710 263

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 003 848	592 483
Dröjsmålsränta	12 059	0
Övriga räntekostnader	0	1 272
Summa	2 015 907	593 755

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 121 965	71 623 215
Årets inköp	0	498 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 121 965	72 121 965
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 451 056	-6 731 758
Årets avskrivning	-1 770 708	-1 719 298
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 221 764	-8 451 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 900 201	63 670 909
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 477 000	83 477 000
Taxeringsvärde mark	19 318 000	19 318 000
Summa	102 795 000	102 795 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 487	130 487
Utgående anskaffningsvärde	130 487	130 487
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-130 487	-119 727
Avskrivningar	0	-10 760
Utgående avskrivning	-130 487	-130 487
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Löneförskott	-1 447	0
Skattekonto	207 754	178 765
Klientmedel	0	852 851
Övriga kortfristiga fordringar	2 100	2 100
Transaktionskonto	590 317	0
Borgo räntekonto	262 276	55 053
Summa	1 061 000	1 088 769

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	400	163 742
Förutbet el	35 996	0
Förutbet försäkr premier	0	72 380
Förutbet tomträtt	71 700	0
Upplupna ränteintäkter	2 211	0
Summa	110 307	236 122

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,59 %	42 523 495	0
Nordea	Löst	0 %	0	11 671 598
Nordea	Löst	0 %	0	22 063 897
Nordea	Löst	0 %	0	8 800 000
Summa			42 523 495	42 535 495
Varav kortfristig del			0	30 879 897

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 523 495 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	17 046	10 000
Uppl kostnad Värme	185 233	150 337
Uppl kostnad Extern revisor	100 000	100 000
Uppl kostn räntor	10 964	106 982
Uppl kostn vatten	30 773	30 773
Uppl kostnad Sophämtning	0	17 046
Uppl kostnad arvoden	7 750	13 750
Uppl kostn semesterlöner	45 962	69 904
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 876	26 284
Förutbet hyror/avgifter	505 808	503 672
Summa	920 412	1 028 748

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 773 000	42 773 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2023-10-13 Installation av nytt elsystem till både fjärrvärme och varmvatten. Stambyte i två hyreslägenheter.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Any Akhras
Styrelseledamot

Gandi Mourad
Styrelseledamot

Hannibal Mrad
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jörgen Götehed
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2024 08:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 11:15

DOCUMENT ID:

rkZo2qR6X0

ENVELOPE ID:

ryo3cCTXA-rkZo2qR6X0

DOCUMENT NAME:

Brf ARNINGE 1, 769618-1119 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANY AKHRAS anyakhras75@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:33 24.05.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/10) IP: 192.36.202.252
2. HANIBAL MRAD hanibalmrad@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:33 24.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/05) IP: 217.213.126.252
3. GANDI MOURAD gandimourad@hotmail.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:23 24.05.2024 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/23) IP: 78.71.133.78
4. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	25.05.2024 08:32 25.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 ovan vill jag fästa uppmärksamhet på föreningens negativa sparande, som presenteras i Flerårsöversikten, samt styrelsens information under Upplysning vid förlust om hur framtida åtaganden ska finansieras.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2024 08:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 11:15

DOCUMENT ID:

rk7ihcATXC

ENVELOPE ID:

rJxo3qCamR-rk7ihcATXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Arringe 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Götehed	Signed	25.05.2024 08:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22)
jorgen.gotehed@borevision.se	Authenticated	25.05.2024 08:33	Low	IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed