



Välkommen till årsredovisningen för Brf ARNINGE 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Kalkyl för VVS-arbete inkl. material & arbete	s. 4
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arninge 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden omförhandlas till 1 juli 2027. Tomträtten kan tidigast sägas upp till den 1 juli 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965

Värdeåret är 2007

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 5 960 kvm och 10 lokaler om 253 kvm. Byggnadernas totalyta är 6233 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanibal Mrad	Ordförande
Any Akhras	Kassör
Gandi Mourad	Sekreterare

Valberedning

Laila Hammarsten Sammankallande

Peggy Der Danielian

Fadima Fara

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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

Övrig verksamhetsinformation

Renoveringar och underhåll:

Styrelsen har under året genomfört flera viktiga renoveringar och underhållsåtgärder för att förbättra boendemiljön och säkerställa funktionaliteten i de gemensamma utrymmena.

Toalett i tvättstugan: En renovering av toaletten i tvättstugan på Tenstavägen 44 genomfördes under året för att höja standarden på de gemensamma faciliteterna. Arbetet omfattade bland annat nyinstallation av sanitetsporslin och uppfräschning av ytskikt.

Kök och ugnbyte i hyresrätter: Ett av hyresköken renoverades under året för att förbättra funktionalitet och estetik. Dessutom byttes en ugn i en annan hyresrätt för att säkerställa att den uppfyller dagens krav och för att öka trivseln för hyresgästerna.

En ny webbsida har byggts upp.

Under året har föreningen mottagit ett föreläggande från myndighet avseende brister i skyddsrummet. Åtgärder ska genomföras inom viss tid. Baserat på besiktningsprotokoll och prisindikationer har styrelsen gjort en bedömning av kostnaden, och en avsättning om 110 000 kr har därför redovisats per balansdagen.

Besiktningen har visat på ett antal brister som måste åtgärdas:

- Tätning av ventilationsöppningar
- Reparation av dörrar och skyddsutrustning
- Förbättring av skyltning och belysning
- Tillägg av viss utrustning enligt föreskrifter
- Byte av vvs rör mot Stainless Steel.
- Tätning av ett hål i anslutning till rör i golvet.

Baserat på muntliga indikationer från entreprenör samt jämförbara projekt i liknande fastigheter uppskattas kostnaderna enligt följande:

Åtgärd	Uppskattad kostnad exkl. moms
Reparation av dörrar och tätning	45 000 kr
Ventilation och luftslussar	25 000 kr
Skyltning, belysning, utrymningsvägar	15 000 kr
Materiel och arbetskostnad övrigt	25 000 kr
Total uppskattad kostnad	110 000 kr

Kalkyl för VVS-arbete inkl. material & arbete

Post	Antal / Enhet	Enhetspris (kr)	Totalt (kr)
1. Tillägg av viss utrustning enligt föreskrifter	1 st	15 000	15 000
– Installationsarbete	1 h	750/h	750
			15 750 kr
2. Byte av VVS-rör mot rostfritt stål (SS)	5 m	600/m	3 000
– Arbete (demontering & montering)	4 h	750/h	3 000
– Kopplingar & tillbehör	1 st	1 000	1 000
			7 000 kr
3. Tätning av hål vid rör genomföring i golv	1 st	1 500	1 500
– Tätmassa / material	1 st	300	300
			1 800 kr
Totalt exkl. moms			24 550 kr

Total avsättning: **134 550 kr exklusive moms**
(24 550 kr + 110 000 kr = 134 550 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förvaltningsberättelse för Brf Arninge1 – Året 2024

Styrelsen för Brf Arninge1 redovisar här verksamheten och de väsentliga händelserna under året 2024.

Ekonomisk utveckling och hyresjusteringar: Under 2024 har styrelsen genomfört en höjning av månadshyran för 13 hyresrätter i området. Höjningen var nödvändig för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och för att kunna fortsätta upprätthålla en god standard på fastigheterna och de gemensamma utrymmena.

Vi har höjt festlokalhyran till 1000 sek för medlemmar och 1500 för icke medlemmar.

Ränteförhandling med Danske banken sker i november 2025.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 procent fr.o.m. 2024-05-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 362 227	6 032 164	5 281 611	5 280 408
Resultat efter fin. poster	-1 911 613	-2 194 017	-2 051 349	-493 404
Soliditet (%)	29	30	32	34
Yttre fond	1 791 636	1 687 407	1 731 272	1 422 887
Taxeringsvärde	102 795 000	102 795 000	102 795 000	76 595 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	928	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	71,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 012	9 163	9 165	9 169
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 805	6 822	6 721	6 723
Sparande / kvm totalyta, kr	-28	-31	5	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	44	69	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	187	168	179
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	61	47	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	337	292	284	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,60	5,12	1,39	-
Räntekänslighet (%)	9,12	9,87	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar en förlust vilket till stor del beror på ökade driftkostnader och planerat underhåll. Trots detta bedömer styrelsen att föreningens framtida möjligheter att finansiera sina löpande åtaganden är goda.

Styrelsen har i dagsläget inga beslutade planer på att höja årsavgiften, men följer löpande det ekonomiska läget och föreningens behov. Eventuella justeringar av avgiften kommer att grundas på föreningens framtida kostnadsutveckling och investeringsbehov.

Föreningen äger tre lägenheter om vardera 96,5 kvm, samtliga 4 rok. Två av dessa är för närvarande uthyrda, och den tredje planerar styrelsen att rusta upp under kommande verksamhetsår med syfte att antingen sälja eller hyra ut, beroende på marknadsläget och föreningens likviditetsbehov.

Värderingen av dessa lägenheter till cirka 4,5 mkr baseras på styrelsens bedömning utifrån rådande marknadspriser och jämförelser med liknande objekt i området. Något externt värderingsintyg finns för närvarande inte.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 209 727	-	332 215	23 541 942
Upplåtelseavgifter	10 195 914	-	817 785	11 013 699
Fond, yttre underhåll	1 687 407	-204 156	308 385	1 791 636
Balanserat resultat	-13 995 893	-1 989 861	-308 385	-16 294 139
Årets resultat	-2 194 017	2 194 017	-1 911 613	-1 911 613
Eget kapital	18 903 138	0	-761 613	18 141 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 985 754
Årets resultat	-1 911 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 385
Totalt	-18 205 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	47 250
Balanseras i ny räkning	-18 158 502

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 362 227	6 032 165
Övriga rörelseintäkter	3	25 693	1 321
Summa rörelseintäkter		6 387 920	6 033 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 550 563	-3 273 716
Övriga externa kostnader	9	-385 974	-508 744
Personalkostnader	10	-733 863	-669 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 687 812	-1 770 708
Summa rörelsekostnader		-6 358 212	-6 223 164
RÖRELSERESULTAT		29 708	-189 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 654	11 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 953 975	-2 015 907
Summa finansiella poster		-1 941 321	-2 004 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 911 613	-2 194 017
ÅRETS RESULTAT		-1 911 613	-2 194 017

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	60 212 389	61 900 201
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 212 389	61 900 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 212 389	61 900 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 070	88 082
Övriga fordringar	14	1 659 055	1 061 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 282	110 307
Summa kortfristiga fordringar		1 873 406	1 259 389
Kassa och bank			
Kassa och bank		358 771	349 620
Summa kassa och bank		358 771	349 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 232 177	1 609 009
SUMMA TILLGÅNGAR		62 444 566	63 509 211

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 555 641	33 405 641
Fond för yttre underhåll		1 791 636	1 687 407
Summa bundet eget kapital		36 347 277	35 093 048
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 294 139	-13 995 893
Årets resultat		-1 911 613	-2 194 017
Summa ansamlad förlust		-18 205 752	-16 189 910
SUMMA EGET KAPITAL		18 141 525	18 903 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	42 523 495
Summa långfristiga skulder		0	42 523 495
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 417 185	0
Leverantörsskulder		305 052	739 477
Skatteskulder		222 354	215 028
Övriga kortfristiga skulder		298 983	207 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 059 467	920 412
Summa kortfristiga skulder		44 303 042	2 082 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 444 566	63 509 211

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 708	-189 679
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 687 812	1 770 708
	1 717 520	1 581 029
Erhållen ränta	14 865	9 357
Erlagd ränta	-1 959 530	-2 111 925
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-227 145	-521 538
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 953	112 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-191 166	542 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-561 264	132 687
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 150 000	0
Upptagna lån	0	8 000
Amortering av lån	-106 310	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 043 690	-12 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	482 426	120 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 202 213	1 081 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 684 639	1 202 213

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 - 10 %
---------	-------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 649 514	4 308 696
Hysesintäkter bostäder	1 354 273	1 381 212
Hysesintäkter lokaler	31 628	31 387
Hysesintäkter garage	304 653	302 715
Hysesintäkter p-plats	0	-400
Intäkter kabel-TV	3 060	3 060
Påminnelseavgift	1 020	1 260
Dröjsmålsränta	0	558
Pantsättningsavgift	286	1 050
Överlåtelseavgift	9 911	2 626
Administrativ avgift	1 274	0
Andrahandsuthyrning	6 607	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	6 362 227	6 032 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	25 693	1 321
Summa	25 693	1 321

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	0	7 891
Besiktningar	29 231	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 250
Brandskydd	19 260	19 272
Åtgärder skyddsrum	168 186	0
Gårdkostnader	705	30 510
Gemensamma utrymmen	4 484	520
Snöröjning/sandning	5 122	0
Serviceavtal	25 382	52 715
Fordon	0	10 576
Förbrukningsmaterial	29 571	28 152
Summa	281 941	156 886

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	50 575
Tvättstuga	61 506	53 886
Trapphus/port/entr	0	14 248
Dörrar och lås/porttele	4 777	14 625
VVS	51 387	26 165
Värmeanläggning/undercentral	0	28 725
Ventilation	2 494	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 063	21 807
Mark/gård/utemiljö	0	3 005
Skador/klotter/skadegörelse	42 210	4 020
Summa	163 437	217 056

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	42 750	53 619
Tvättstuga	0	29 375
Gemensamma utrymmen	4 500	0
Värmeanläggning	0	79 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 502
Mark/gård/utemiljö	0	36 660
Summa	47 250	204 156

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	313 858	274 709
Uppvärmning	1 332 305	1 164 109
Vatten	455 627	381 348
Sophämtning/renhållning	329 026	246 790
Summa	2 430 816	2 066 956

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	185 923	174 717
Självrisk	0	504
Tomträttsavgäld	286 800	286 800
Kabel-TV	17 628	26 834
Bredband	23 238	30 984
Fastighetsskatt	113 530	108 824
Summa	627 119	628 663

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 106	658
Tele- och datakommunikation	24 476	20 824
Juridiska åtgärder	8 625	1 500
Inkassokostnader	4 914	5 991
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	33 456
Revisionsarvoden extern revisor	-41 500	24 375
Styrelseomkostnader	1 600	4 689
Fritids och trivselkostnader	0	6 754
Föreningskostnader	10 000	15 742
Förvaltningsarvode enl avtal	265 547	258 909
Överlåtelsekostnad	12 037	6 302
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	9 943	0
Administration	33 989	52 237
Konsultkostnader	54 378	70 667
Bostadsrätterna Sverige	0	6 640
Summa	385 974	508 744

Revisionsarvodet är redovisat som en intäkt, vilket beror på att för mycket upplupet revisionsarvode redovisats tidigare år.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	119 750	120 000
Löner till kollektivanst	0	13 500
Lön - fastighetsskötare	334 987	247 601
Förändring semesterlöneskuld	11 015	45 962
Arbetsgivaravgifter	150 035	134 181
Uttagsskatt	117 547	108 752
Övriga personalkostnader	529	0
Summa	733 863	669 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 952 468	2 003 848
Dröjsmålsränta	1 507	12 059
Summa	1 953 975	2 015 907

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 121 965	72 121 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 121 965	72 121 965
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 221 764	-8 451 056
Årets avskrivning	-1 687 812	-1 770 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 909 576	-10 221 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 212 389	61 900 201
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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 487	130 487
Utgående anskaffningsvärde	130 487	130 487
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 487	-130 487
Utgående avskrivning	-130 487	-130 487
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Löneförskott	0	-1 447
Skattekonto	331 087	207 754
Övriga kortfristiga fordringar	2 100	2 100
Transaktionskonto	623 881	590 317
Borgo räntekonto	701 987	262 276
Summa	1 659 055	1 061 000

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 870	400
Förutbet el	0	35 996
Förutbet kabel-TV	5 966	0
Förutbet tomträttsavgäld	71 700	71 700
Förutbet bredband	7 746	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 211
Summa	104 282	110 307

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,59 %	42 417 185	42 523 495
Summa			42 417 185	42 523 495
Varav kortfristig del			42 417 185	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 417 185 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	521	17 046
Uppl kostnad Värme	177 003	185 233
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	100 000
Uppl kostn räntor	5 408	10 964
Uppl kostn vatten	38 399	30 773
Uppl kostnad Sophämtning	22 058	0
Upplupen kostnad skyddsrum	168 186	0
Uppl kostnad arvoden	0	7 750
Uppl kostn semesterlöner	56 977	45 962
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 902	16 876
Förutbet hyror/avgifter	543 013	505 808
Summa	1 059 467	920 412

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 773 000	42 773 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har fått ett föreläggande från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) att åtgärda brister i skyddsrum. Åtgärderna ska genomföras under 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Any Akhras
Kassör

Gandi Mourad
Sekreterare

Hanibal Mrad
Ordförande

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

Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.10.2025 10:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.10.2025 13:05

DOCUMENT ID:

Hy70-NOF6el

ENVELOPE ID:

ryAWN_fpxg-Hy70-NOF6el

DOCUMENT NAME:

Brf ARNINGE 1, 769618-1119 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

8a19904710f7c3bc799265ca544c3b5ba63907f2d5f023f
ff4067fde249a012213d0eeab919f8bc5506eb1f916412a
30158ceaabe2bc6c7a06cbbba8b33e4004f

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANIBAL MRAD hanibalmrad@gmail.com	 Signed	07.10.2025 13:12	eID	Swedish BankID
2. GANDI MOURAD gandimourad@hotmail.com	 Signed	07.10.2025 16:27	eID	Swedish BankID
3. ANY AKHRAS anyakhras75@gmail.com	 Signed	07.10.2025 16:33	eID	Swedish BankID
4. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed	08.10.2025 10:30	eID	Swedish BankID

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Arninge 1, org.nr. 769618-1119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arninge 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arninge 1 för räkenskapsåret 2024 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 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 revisionssed 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.10.2025 10:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.10.2025 13:05

DOCUMENT ID:

r1bAb40Mpxg

ENVELOPE ID:

rJxCbVOGple-r1bAb40Mpxg

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

SHA-512:

15d0b4adecfcd7343d70fa9b6d731ad43431b7b83945ce
1acc1820af0566398453fa228c057dd742970a412863c7
aaf2d517d9b95c2f24947868b65453af3a81

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Signed	08.10.2025 10:32	eID	Swedish BankID

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

Attachments

No attachments 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

 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