

brf arninge 1

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



(Flygfoto Tenstavägen - Spånga 1968. Fotograf Erik Claesson, Riksantikvarieämbetet)

BRF ARNINGE 1

Org. nr. 769618-1119

brf arninge 1

Styrelsen för Brf Arninge 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 24 april 2014 kl. 18:30
Plats: Föreningslokalen (Tenstavägen 16)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 3 Godkännande av röstlängden
- § 4 Val av två justeringsmän
- § 5 Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- § 6 Fastställande av dagordningen
- § 7 Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- § 8 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- § 9 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 10 Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna
- § 11 Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- § 12 Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
- § 13 Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
- § 14 Val av valberedning
- § 15 Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
Inga ärenden har inkommit!
- § 16 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

brf arninge 1

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14 - 15
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 20
• Underskrifter	20
• Revisionsberättelse	21
• Årsredovisningen i bilder	22 - 25
• Ordlista	26
• Egna anteckningar	27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2008-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-14 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtt och förvaltar; Arninge 1 i Stockholm
Spånga-Kista församling

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 april 2013

Ordinarie:

Seck N`dioba	Ordförande
Ercen Ardas Rhawi	Vice ordförande
Riita Kaarre	Sekreterare
Roza Kass Kawa	Kassör
Homa Pakjoo	Ledamot
Homa Pakjoo	Ledamot

Suppleanter:

Farbia Shahmoradi
Haci Genc

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 april 2013

Ordinarie:

Ercen Ardas Rhawi	Ordförande
Riita Kaarre	Vice ordförande
Roza Kass Kawa	Kassör
Ucler Bilici	Ledamot
Maryam Ghadami	Ledamot avflytt fr.m maj

Suppleanter:

Farbia Shahmoradi
Haci Genc
Christina Andersson avflytt fr.m november
Batool Ramezani
Leena Kirvekoski

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Ersatts med Jörgen Götehed

Valberedning

Laila Hammarsten	Sammanställande
Farbia Shahmoradi	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 56 (f.å 57) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

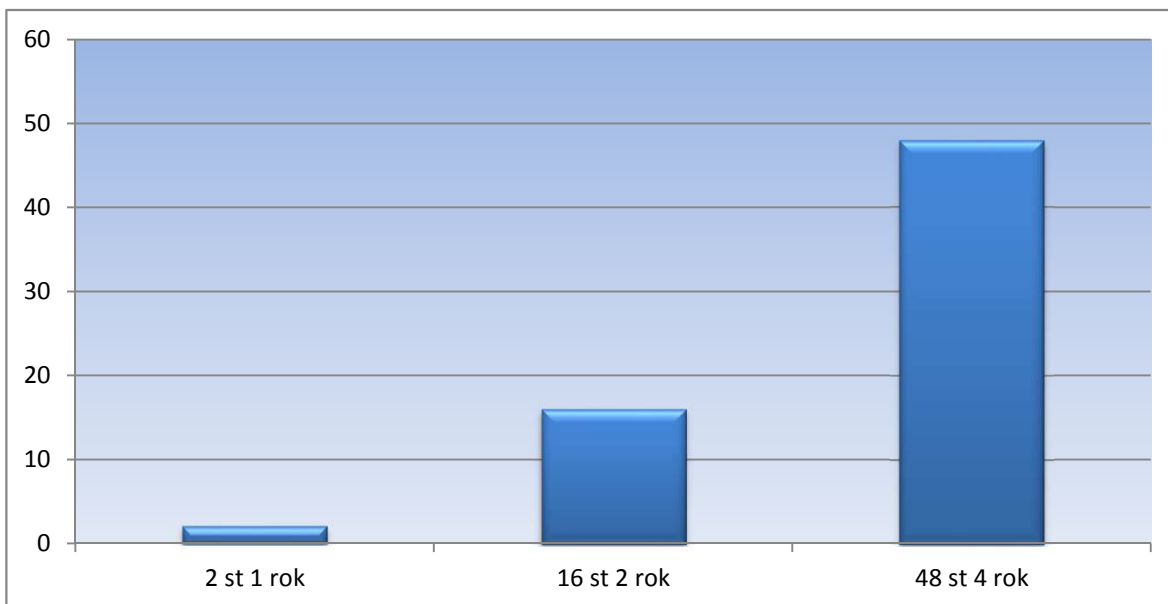
Fastighetsbeteckning: Arninge 1 i Stockholm

Nybyggnadsår är 1965 och värdeår är 2007.

Taxeringsvärde:	62 015 000	66 330 000
Varav byggnader:	51 543 000	56 658 000
Varav mark:	10 472 000	9 672 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 66 stycken lägenheter varav 45 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 21 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också ett antal lokaler.

Föreningens fastighet är belägen med adresser på Tenstavägen 10-16, 20-24 och 32-52.

Tomträtten löper till 2027.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T & T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	MBC städservice AB
Markskötsel	Föreningen BRF Arninge 1
Snöröjning	T & T Förvaltnings AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret/Apelns Express
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har tagit över trädgårdsarbetet helt från och med april 2013.

Stamspolning har gjorts.

Lagning av tak på en av husbyggnaderna i fastigheten har gjorts.

Det har hållits en kurs i styrelsearbete i föreningens lokal.

Vi har haft en vår- och en höststädningsdag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

1. Besiktning av lekplatserna i föreningen.

2. Byte av sand i sandlådorna.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Ingen amortering är gjord på föreningens lån under året.

Intäkterna ligger högre än förväntad, men budgeten överskreds med ca 197 tkr.

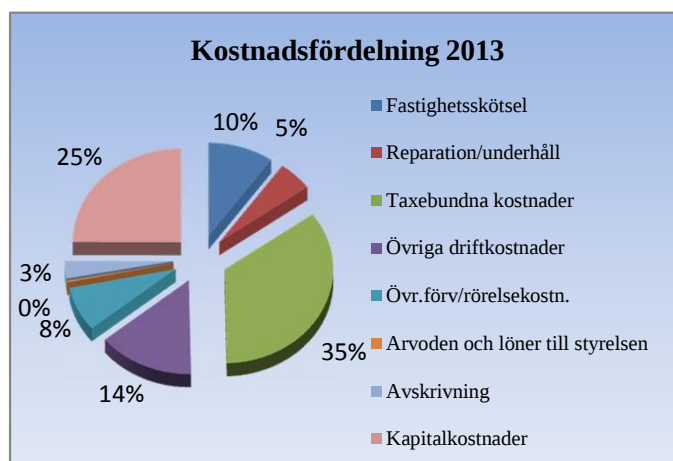
Detta kan förklaras av att vissa underhållsarbeten inte fanns med i budgeten. Stamspolningen, samt reparationen av hustaket fanns inte med i budgeten. En annan post är fjärrvärmekostnaderna och vattenförbrukningen som var högre än budgeterat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäktsfördelning	Tkr
Årsavgifter	2 867
Hyresintäkter	1 888
Övriga intäkter	34
Kapitalintäkter	3
Summa	4 793

Kostnadsfördelning	Tkr
Fastighetsskötsel	479
Reparation/underhåll	254
Taxebundna kostnader	1 688
Övriga driftkostnader	702
Fastighetsskatt	87
Övr.förv/rörelsekostn.	374
Arvoden och löner till styrelse	13
Avskrivning	146
Kapitalkostnader	1 217
Summa	4 960



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 789	4 788	4 130	2 760
Resultat efter fin. poster, tkr	-168	-326	-2 692	-611
Balansomslutning, tkr	55 001	55 301	54 729	56 332
Soliditet, %	32%	32%	31%	36%
Kassalikviditet, %	113%	115%	42%	126,00%
Snittränta, %	3,26%	3,26%	3,32%	3,73%
Årsavgift, kr/kvm boyta	703	658	548	584
Lån, kr/kvm boyta	6 076	6 078	6 070	5 805
Ränta, kr/kvm boyta	198	202	197	108
Värme, kr/kvm boyta	171	177	166	90
El, kr/kvm boyta	33	29	53	28
Vatten, kr/kvm boyta	33	33	30	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-4 310 141
årets förlust	-167 760
	-4 477 901
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	106 000
i ny räkning överföres	-4 583 901
	-4 477 901

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 754 987	4 463 954
Övriga rörelseintäkter	2	34 266	323 979
		4 789 253	4 787 933
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-478 790	-624 268
Reparationer	4	-147 118	-191 955
Underhåll	5	-106 534	-5 802
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 688 334	-1 697 922
Övriga driftkostnader	7	-702 475	-720 381
Fastighetsskatt	8	-87 246	-97 324
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-374 470	-429 512
Arvoden och löner till styrelsen	10	-12 571	0
		-3 597 538	-3 767 164
Rörelseresultat före avskrivningar		1 191 715	1 020 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-146 239	-142 672
Rörelseresultat		1 045 476	878 097
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		3 335	2 425
Räntekostnader		-1 216 571	-1 206 926
Resultat efter finansiella poster		-167 760	-326 404
Årets resultat		-167 760	-326 404

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	53 801 545	53 947 784
Maskiner, inventarier och installationer		0	0
		53 801 545	53 947 784
Summa anläggningstillgångar		53 801 545	53 947 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	23 469
Övriga kortfristiga fordringar		3	1 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	304 743	376 427
		304 746	401 508
Kassa och bank		894 728	951 987
Summa omsättningstillgångar		1 199 474	1 353 495
SUMMA TILLGÅNGAR		55 001 019	55 301 279

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	20 365 767	20 365 767
Upplåtelseavgifter	1 350 474	1 350 474
Reserv framtida fastighetsunderhåll	489 613	290 623
	22 205 854	22 006 864

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 310 141	-3 784 747
Årets resultat	-167 760	-326 404
	-4 477 901	-4 111 151

Summa eget kapital

17 727 953 **17 895 713**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	36 213 956	36 225 000
Summa långfristiga skulder		36 213 956	36 225 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		191 516	269 705
Skatteskulder		184 636	190 622
Övriga kortfristiga skulder		0	3 636
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		320 612	329 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	362 346	387 000
Summa kortfristiga skulder		1 059 110	1 180 566

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

55 001 019 **55 301 279**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	36 400 000	36 400 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-167 760	-326 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		146 239	142 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 521	-183 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		96 762	59 639
Förändring av kortfristiga skulder		-121 456	-344 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 215	-468 470
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-11 044	0
Ny upptagning av lån		0	50 000
Insatser		0	815 436
Upplåtelseavgifter		0	377 785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 044	1 243 221
Årets kassaflöde		-57 259	774 751
Likvida medel vid årets början		951 987	177 236
Likvida medel vid årets slut		894 728	951 987

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Under året har omklassificering av vissa poster skett, vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivning sker enligt fastställt plan över en tidsperiod om cirka 100 år. Avskrivning för 2010 uppgår till 0,25 % av anskaffningsvärdet, därefter sker enligt en uppräknings av avskrivningen med 2,5 % per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 % procent. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas i enligt med antagen underhållsplan enligt föreningens stadgar § 14.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 866 500	2 497 183
	Hysesintäkter bostäder	1 741 782	1 809 226
	Hysesintäkter lokaler	30 184	41 403
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	116 521	116 142
		4 754 987	4 463 954
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övriga fasta intäkter	19 856	21 540
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 424	8 692
	Fakturerade kostnader	2 540	2 450
	Försäkringsersättning	0	291 077
	Övriga intäkter	3 446	220
		34 266	323 979
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	0	-2 291
	Fastighetsskötsel enligt avtal	113 208	102 432
	Städ	117 958	202 264
	Städ, extra	0	1 204
	Besiktningsskostander	0	2 291
	Markskötsel	120 643	64 355
	Snöröjning/Halkbekämpning	103 224	238 959
	Förbrukningsmaterial	23 757	15 054
		478 790	624 268

Brf Arninge 1
769618-1119

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	70 819	134 338
	Reparation hiss	0	5 014
	Reparation tvättstuga	10 988	4 209
	Reparation installationer	31 908	43 356
	Reparation värmeinstallationer	33 403	5 038
		147 118	191 955
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	36 322	5 802
	Underhåll installationer	70 212	0
		106 534	5 802
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	196 770	170 031
	Fjärrvärme	1 016 705	1 053 794
	Vatten	194 832	198 342
	Sophämtning	280 027	275 755
		1 688 334	1 697 922
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	125 793	107 845
	Skador/självrisk	24 821	76 926
	Tomträttsavgäld	354 000	354 000
	Teknisk förvaltning	112 877	113 525
	Kabel-TV/Bredband	84 984	68 085
		702 475	720 381
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	81 096	90 024
	Fastighetsskatt lokaler	6 150	7 300
		87 246	97 324

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Leasing/hyror	1 284	6 369
Förbrukningsinventarier	8 928	0
Telekommunikation	1 220	2 488
Överlåtelse/pantsättning	13 875	7 875
Konstaterade förluster	405	15 395
Revisionsarvode	20 750	16 125
Arvode ekonomisk förvaltning	125 202	135 703
Konsultarvoden	3 626	110 563
Medlemsavgift organisationer	12 169	3 197
Advokatkostnader	33 845	53 120
Övriga externa tjänster	119 439	41 257
Övriga omkostnader	33 727	37 420
	374 470	429 512
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2013	 2012
<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
Revisionsuppdrag	20 750	16 125
	20 750	16 125

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Lön fastighetsskötsel	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	1 571	0
Övriga personalkostnader	6 000	0
	12 571	0

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	54 318 939	54 318 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 318 939	54 318 939
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Ingående avskrivningar	-371 155	-228 483
Årets avskrivningar	-146 239	-142 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-517 394	-371 155
Utgående planenligt restvärde	53 801 545	53 947 784
Taxeringsvärden byggnader	51 543 000	56 658 000
Taxeringsvärden mark	10 472 000	9 672 000
	62 015 000	66 330 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	61 400 000	65 600 000
Lokaler	615 000	730 000
	62 015 000	66 330 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	35 589	42 008
Förvaltningsarvode	132 096	193 033
Bredband	7 746	8 422
Tomträttsavgäld	88 500	88 500
El	21 594	25 713
Vatten	14 914	9 591
Övriga upplupna kostnader	4 304	7 746
Upplupna ränteintäkter	0	1 414
	304 743	376 427

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	20 365 767	0	20 365 767
Upplåtelseavgifter	1 350 474	0	1 350 474
Reserv framtida fastigh.underhåll	290 623	198 990 *	489 613
	22 006 864		22 205 854
Balanserat resultat	-3 784 747	-525 394	-4 310 141
Resultat föregående år	-326 404	326 404	0
Årets resultat	0	-167 760	-167 760
	-4 111 151		-4 477 901
* Avsättning enligt stämmobeslut		198 990	
		198 990	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	3,650%	2015-03-12	12 000 000	12 000 000
SBAB	3,500%	2016-03-04	9 900 000	9 900 000
SBAB	3,520%	2017-06-15	12 538 956	12 550 000
SBAB	3,730%	2018-06-15	925 000	925 000
SBAB	3,730%	2018-06-15	850 000	850 000
			36 213 956	36 225 000
Nästa års amortering			0	0
			36 213 956	36 225 000

Under året har 11 tkr amorterats. Ingen amortering beräknas de närmaste året.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	211 135	193 581
Snöröjning	0	16 822
Fjärrvärme	131 211	158 597
Revisionsarvode	20 000	18 000
	362 346	387 000

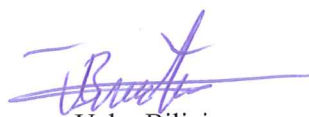
Stockholm den 24 / 3 2014


Ercen Ardas Rhawi
Ordförande


Riita Kaarre
Vice ordförande

Maryam Ghadami
Ledamot


Roza Kass Kawa
Kassör

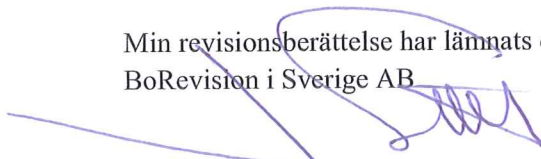

Ucler Bilici
Ledamot

Faiba shahmoradi

Faiba shahmoradi
sabegh
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2014
BoRevision i Sverige AB

Den avviker från standard-
utformningen


Niclas Wärenfeldt, ersatts med Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arninge 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arninge 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Årsavgifterna 2013 har således inte varit tillräcklig för att täcka de underhållsavsättningar som enligt stadgarna ska göra till fonder.

Övriga upplysningar

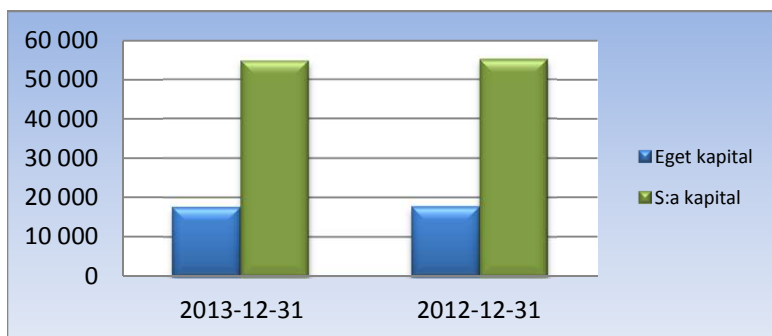
Undertecknad revisor från BoRevision, som inte är vald av stämman, har ersatt ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt som har avgått som revisor.

Stockholm den 14 april 2014

Jörgen Götehed
BoRevision

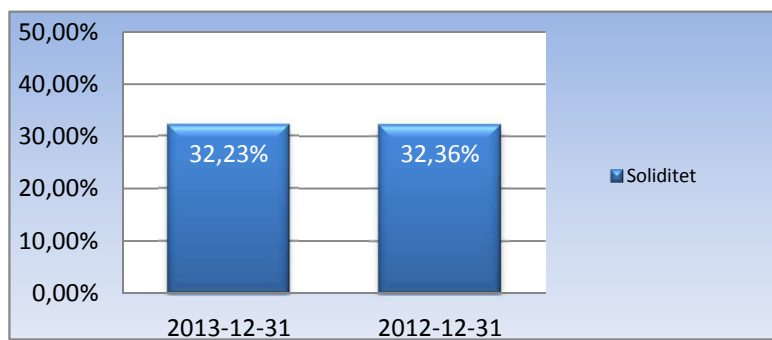
Årsredovisningen i bilder

Soliditet



Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

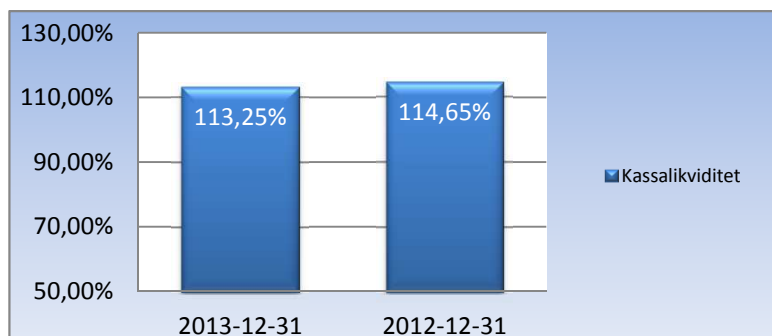


Kassalikviditet



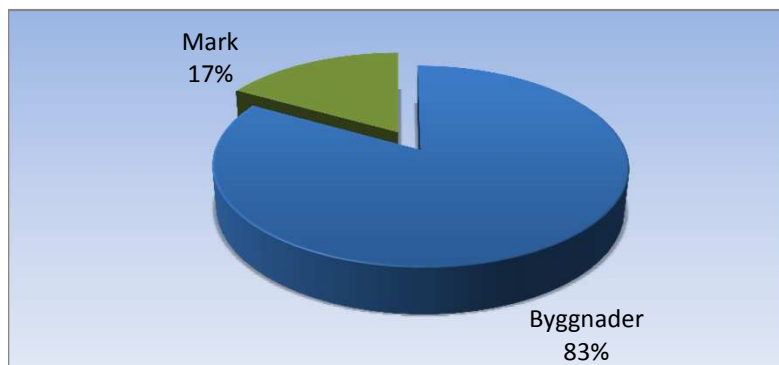
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

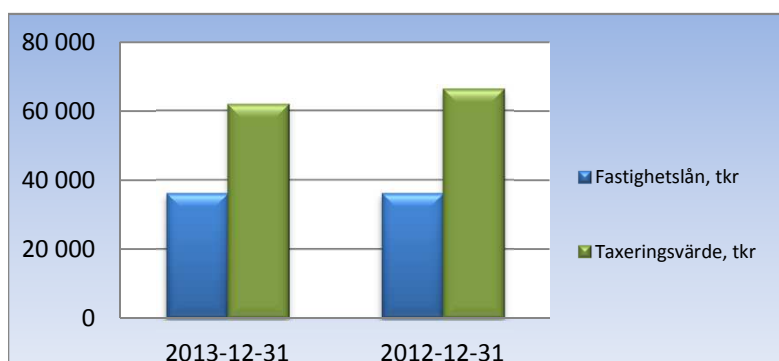
Taxeringsvärde



Kommentar

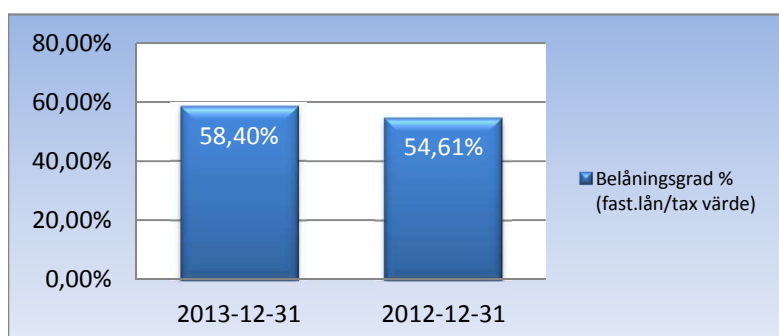
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

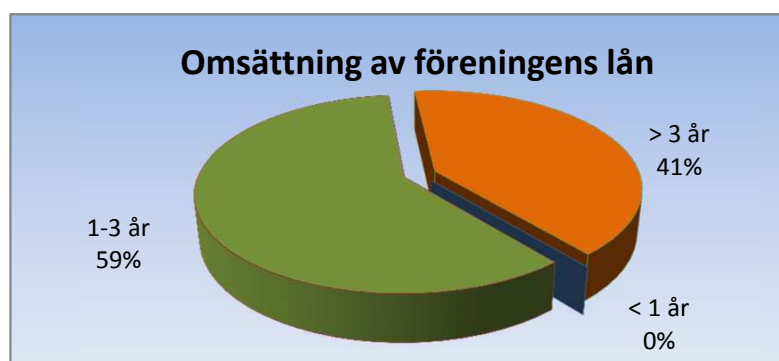


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

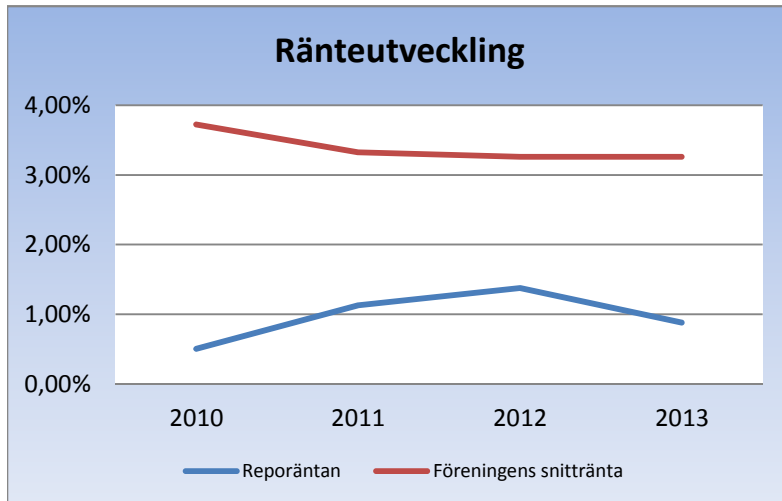


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

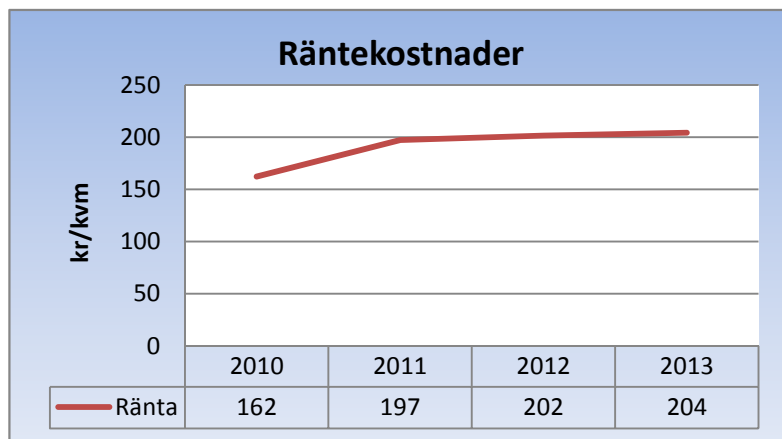
Ränteutveckling



Kommentar

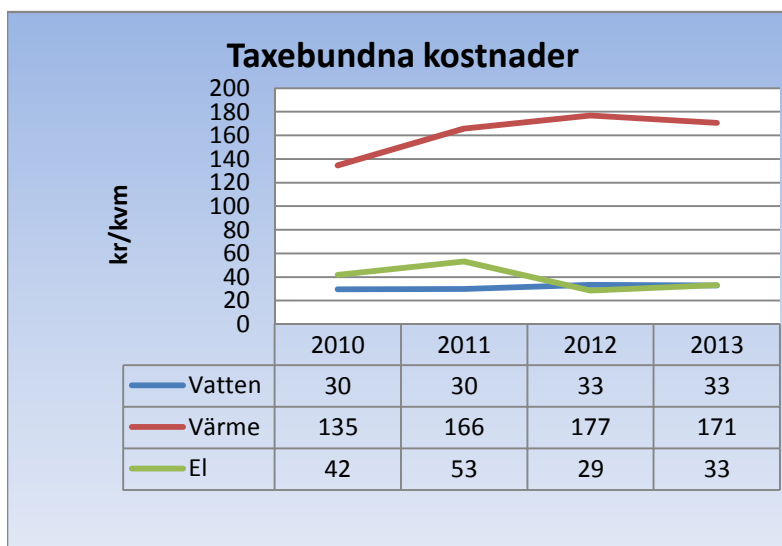
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

2010 års kostnad är omräknad till årskostnad.



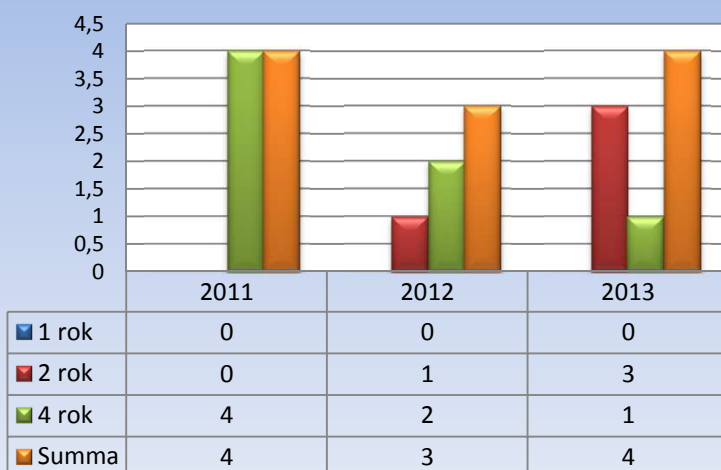
Kommentar

2010 års kostnad är omräknad till årskostnad.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

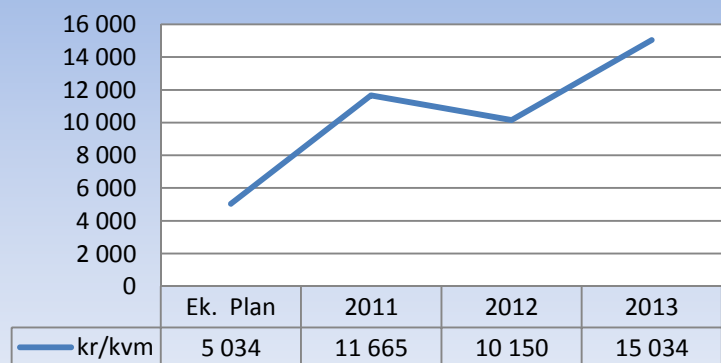
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

brf arninge 1

Egna anteckningar:

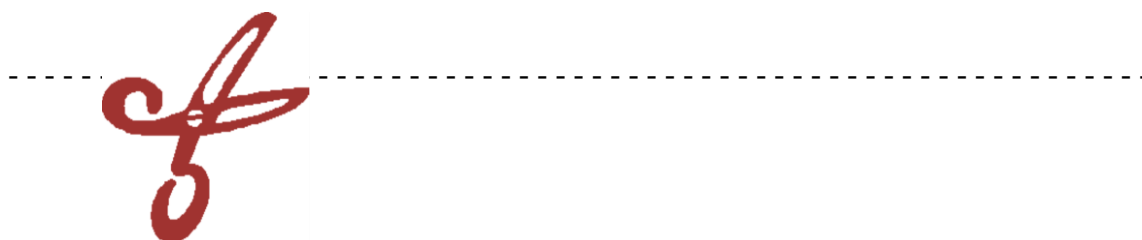
[illegible]

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF ARNINGE 1
Org. nr. 769618-1119