

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



(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 FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 21 april 2015 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
 - 1. Styrelsens proposition**
 - Stadgeändring (nya stadgar)*
 - 2. Ärenden från medlemmar (motioner)**
 - Inga motioner 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
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 18
• Underskrifter	18
• Revisionsberättelse	19
• Årsredovisningen i bilder	20 - 23
• Ordlista	24
• Egna anteckningar	25 - 27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Arninge 1 i Stockholm
Adress: Tenstavägen 10-16,20-24,32-52, Spånga

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 april 2014

Ordinarie:

Ercen Rhawi	Ordförande
Riitta Kaarre	Vice ordförande
Roza Kass Kawo	Kassör
Maryam Ghadami	Ledamot Avflyttad from Maj
Ücler Bilici	Ledamot

Suppleanter;

Batool Ramezani
Fariba Shahmoradi
Haci Genc
Leena Kirvekoski
Christina Andersson
(Avflyttad from November)

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 april 2014

Ordinarie:

Ercen Rhawi	Ordförande
Riitta Kaarre	Vice ordförande
Roza Kass Kawo	Kassör
Fariba Shahmoradi	Ledamot
Ücler Bilici	Ledamot

Suppleanter;

Leena Kirvekoski
Haci Genc
Batool Ramezani

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision i Sverige AB	
Jörgen Götehed	Revisor

Valberedning

Laila Hammarsten	Sammanställande
Peggy Dar Danilan	

Brf Arninge 1

769618-1119

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 april 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Arninge 1 i Stockholm

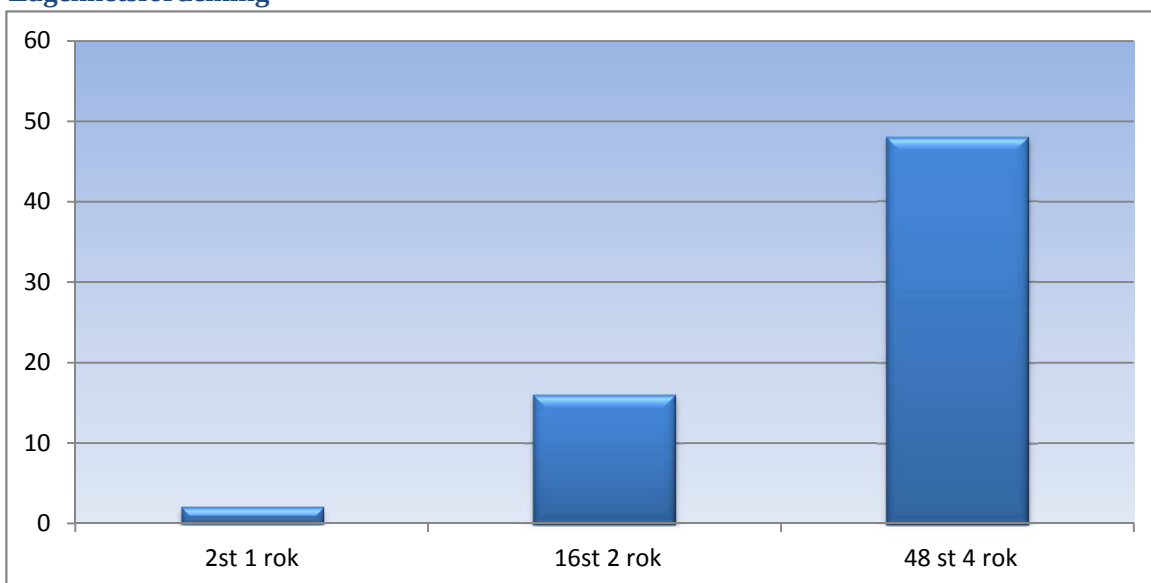
Nybyggnadsår 1965 och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	62 015 000	62 015 000
Byggnader	51 543 000	51 543 000
Varav mark:	10 472 000	10 472 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

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.

Lägenhetsfördelning



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	T&T Förvaltnings AB/ Belles Golv & Städ AB
Markskötsel	Föreningen BRF Arninge 1
Snöröjning	T&T Förvaltnings AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/ Zituv Service Delivery AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Ragns Sells AB/ Trafikkontoret
Miljöstugan	Ragns Sells AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

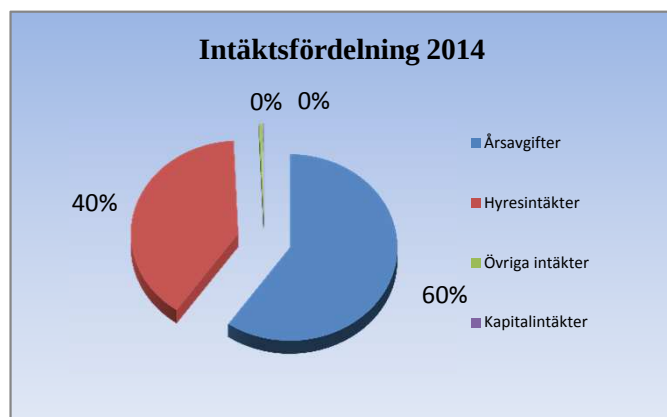
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

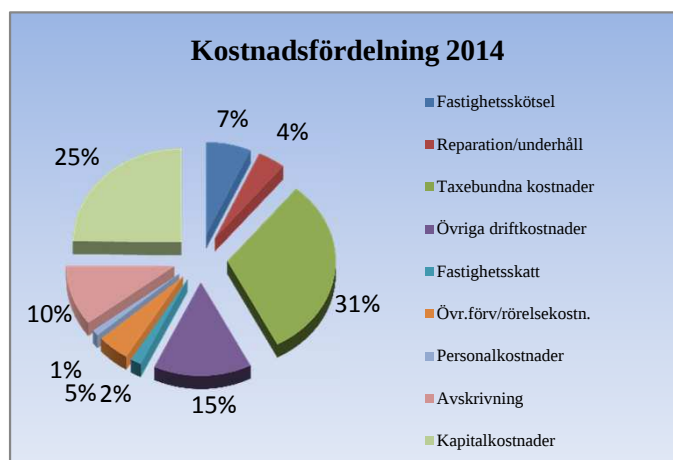
Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	4 795 505	4 789 253
Driftkostnader	-3 270 665	-3 491 004
Kapitalkostnader	-1 345 349	-1 213 236
Slitagekostnader	-675 000	-106 000
	-495 509	-20 987

En amortering är gjord på föreningens lån under året.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 867
Hyresintäkter	1 902
Övriga intäkter	27
Kapitalintäkter	6
Summa	4 801

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	351
Reparation/underhåll	216
Taxebundna kostnader	1 631
Övriga driftkostnader	760
Fastighetsskatt	85
Övr.förv/rörelsekostn.	252
Personalkostnader	55
Avskrivning	543
Kapitalkostnader	1 290
Summa	5 185



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt att ta hand om trädgårdsarbetet.
 Lagning av tak på husbyggnaderna i fastigheten har gjorts.
 Vi har haft en vår- och en höststädningsdag.
 Besiktning av lekplatserna i föreningen.
 Byte av sand i sandlådorna.

Planerat för kommande år är:

Vi stänger nedkassen för matavfall i trapphusen och flyttar ut detta till dom gamla cykelrummen istället.
 En försäljning av hyresrätt kommer att göras.
 Ett av våra lån på föreningen kommer att läggas om.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2014 (20 års plan) och styrelsen gör en årlig genomgång.
 Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,3 % av taxeringsvärde. Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 675 tkr årligen. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 2 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 56 (f.å 56). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är ett privat bostadsföretag.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 796	4 789	4 788	4 130	2 760
Resultat efter fin. poster, tkr	-384	-168	-326	-2 692	-611
Balansomslutning, tkr	54 692	55 001	55 301	54 729	56 332
Soliditet, %	32%	32%	32%	31%	36%
Kassalikviditet, %	116%	113%	115%	42%	126%
Snittränta, %	3,57%	3,36%	3,32%	3,32%	3,37%
Årsavgift, kr/kvm boyta	703	703	658	548	584
Lån, kr/kvm boyta	6 066	6 076	6 078	6 070	5 805
Ränta, kr/kvm boyta	216	204	202	197	108
Värme, kr/kvm	147	163	169	159	86
El, kr/kvm	29	32	27	51	27
Vatten, kr/kvm	29	31	32	29	19

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-4 583 901
årets förlust	-383 605
	-4 967 507
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	186 000
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	489 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-80 468
i ny räkning överföres	-5 562 039
	-4 967 507

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	4 768 655	4 754 987
Övriga rörelseintäkter	2	26 850	34 266
Summa rörelseintäkter mm		4 795 505	4 789 253
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-350 511	-478 790
Reparationer bostäder	4	-135 846	-147 118
Underhåll bostäder	5	-80 468	-106 534
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 631 373	-1 688 334
Övriga driftkostnader	7	-760 443	-702 475
Fastighetsskatt	8	-85 236	-87 246
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-252 144	-374 470
Personalkostnader	10	-55 113	-12 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-543 189	-146 239
Summa rörelsekostnader		-3 894 321	-3 743 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 522	3 335
Räntekostnader		-1 290 311	-1 216 571
Resultat efter finansiella poster		-383 605	-167 760
Årets resultat		-383 605	-167 760

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	53 258 356	53 801 545
		53 258 356	53 801 545
Summa anläggningstillgångar		53 258 356	53 801 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 171	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	310 349	304 743
		341 520	304 746
Kassa och bank	13	1 092 083	894 728
Summa omsättningstillgångar		1 433 603	1 199 474
SUMMA TILLGÅNGAR		54 691 959	55 001 019

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 365 767	20 365 767
Upplåtelseavgifter	1 350 474	1 350 474
Fond för yttre underhåll	595 613	489 613
Summa bundet eget kapital	22 311 854	22 205 854

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 583 901	-4 310 141
Årets resultat	-383 605	-167 760
Summa fritt eget kapital	-4 967 507	-4 477 901

Summa eget kapital

17 344 347 17 727 953

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	36 109 650	36 213 956
Summa långfristiga skulder		36 109 650	36 213 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		43 746	0
Leverantörsskulder		222 870	191 516
Skatteskulder		172 482	184 636
Övriga kortfristiga skulder		7 056	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	791 808	682 958
Summa kortfristiga skulder		1 237 962	1 059 110

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

54 691 959 55 001 019

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,27%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande fond för yttre för underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

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	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 866 500	2 866 500
	Hysesintäkter bostäder	1 758 771	1 741 782
	Hysesintäkter lokaler	30 184	30 184
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	113 200	116 521
		4 768 655	4 754 987

Brf Arninge 1
769618-1119

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Övriga fasta intäkter	16 224	19 856
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 226	8 424
	Fakturerade kostnader	2 400	2 540
	Övriga intäkter	0	3 446
		26 850	34 266
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	89 190	113 208
	Städ	114 757	117 958
	Besiktningsskostnader	7 500	0
	Markskötsel	0	120 643
	Snöröjning/Halkbekämpning	110 883	103 224
	Förbrukningsmaterial	28 181	23 757
		350 511	478 790
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparationer bostäder	37 451	16 124
	Reparation gemensam. utrymme	21 018	54 695
	Reparation tvättstuga	38 335	10 988
	Reparation installationer	36 954	31 908
	Reparation värmeinstallationer	0	33 403
	Rep markanläggningar	2 088	0
		135 846	147 118
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll bostäder	37 931	0
	Underhåll gemens. utrymme	36 735	36 322
	Underhåll installationer	0	70 212
	Underhåll hissar	5 802	0
		80 468	106 534
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	182 932	196 770
	Fjärrvärme	919 351	1 016 705
	Vatten	179 850	194 832
	Sophämtning	349 240	280 027
		1 631 373	1 688 334

Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	111 519	125 793
	Självrisk/Skador	108 041	24 821
	Tomträttsavgäld	354 000	354 000
	Förvaltningsarvode, teknisk grundavtal	96 252	105 000
	Förvaltningsarvode, teknisk extra deb.	20 252	7 877
	Tv/Bredband	70 379	84 984
		760 443	702 475
Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	79 086	81 096
	Fastighetsskatt lokaler	6 150	6 150
		85 236	87 246
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Trivselkostnader	7 506	1 284
	Förbrukningsinventarier	1 786	8 928
	Telekommunikation	14 076	1 220
	Pantsättningar/Överlåtelse	4 750	13 875
	Konstaterade förluster	0	405
	Revisionsarvode	19 250	20 750
	Arvode ekonomisk förvaltning	130 269	125 202
	Konsultarvoden	0	3 626
	Medlemsavgift organisationer	12 169	12 169
	Advokatkostnader	0	33 845
	Övriga externa tjänster	42 325	119 439
	Övriga omkostnader	20 013	33 727
		252 144	374 470
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 250	20 750
		19 250	20 750

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 Anställda och personalkostnader		2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader			
Arvoden till styrelsen		41 500	5 000
Arbetsgivaravgifter		13 613	1 571
Övriga personalkostnader		0	6 000
		55 113	12 571
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
Not 11 Byggnader och mark		2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		54 318 939	54 318 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 318 939	54 318 939
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-517 394	-371 155
Årets avskrivningar		-543 189	-146 239
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 060 583	-517 394
Utgående planenligt restvärde		53 258 356	53 801 545
Taxeringsvärden byggnader		51 543 000	51 543 000
Taxeringsvärden mark		10 472 000	10 472 000
		62 015 000	62 015 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2014	2013
Tv/Bredband		7 746	7 746
Försäkring		37 190	35 589
Förvaltningsarvode		135 315	132 096
Tomterättsavgäld		88 500	88 500
Hisservice		4 447	0
Förutbetalt övrigt		4 812	4 304
Förutbetalt vatten		12 959	14 914
Förutbetalt el		19 380	21 594
		310 349	304 743

Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-383 605	-167 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	543 189	146 239
förändringar av rörelsekapital	159 584	-21 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 781	96 762
Förändring av kortfristiga skulder	135 113	-121 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 916	-46 215
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-60 560	-11 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 560	-11 044
Årets kassaflöde	197 355	-57 259
Likvida medel vid årets början	894 728	951 987
Likvida medel vid årets slut	1 092 083	894 728

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	20 365 767	0	20 365 767
Upplåtelseavgifter	1 350 474	0	1 350 474
Fond för yttre underhåll	489 613	106 000 *	595 613
Balanserat resultat	-4 310 141	-273 760	-4 583 901
Resultat föregående år	-167 760	167 760	0
Årets resultat	0	-383 605	-383 605
		106 000	
		106 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2014	2013
Bank		
SBAB	3,65% 2015-03-12	11 989 440 12 000 000
SBAB	3,50% 2016-03-04	9 850 000 9 900 000
SBAB	3,52% 2017-06-15	12 538 956 12 538 956
SBAB	3,73% 2018-06-15	925 000 925 000
SBAB	3,73% 2018-06-15	850 000 850 000
	36 153 396	36 213 956

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

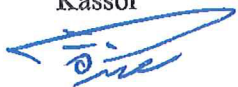
	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	352 103	320 612
Räntekostnader	209 658	211 135
Styrelsearvode	21 500	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 330	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	145 065	131 211
Sophämtning	36 152	0
	791 808	682 958

Stockholm den 2015-04-09

Ercen Rhawi
Ordförande



Roza Kass Kawo
Kassör



Riitta Kaarre
Vice ordförande



Ücler Bilici
Ledamot



Fariba Shahmoradi
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2015

Den avviker från standardutformningen



Jörgen Götehed
Revisor

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 2014.

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 2014 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 2014.

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

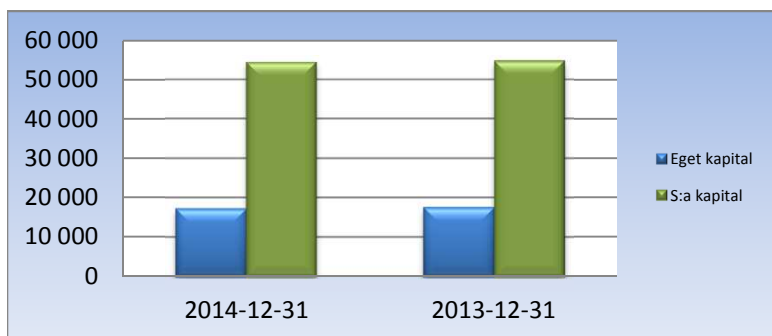
Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Årsavgifterna 2014 har således inte varit tillräckliga för att täcka de underhållsavsättningar som enligt stadgarna ska göra till fonder.

Stockholm den 13 april 2015

Jörgen Götehed
BoRevision

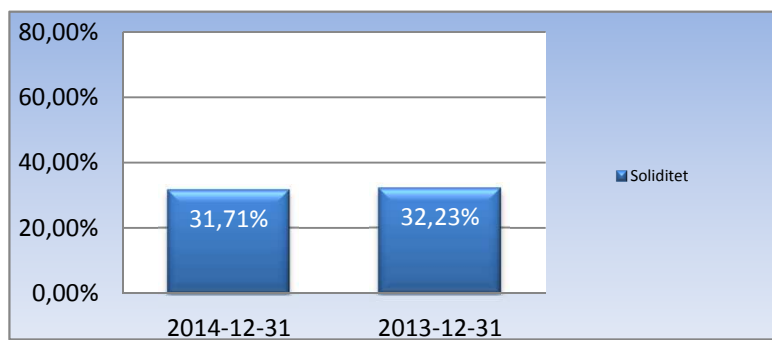
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

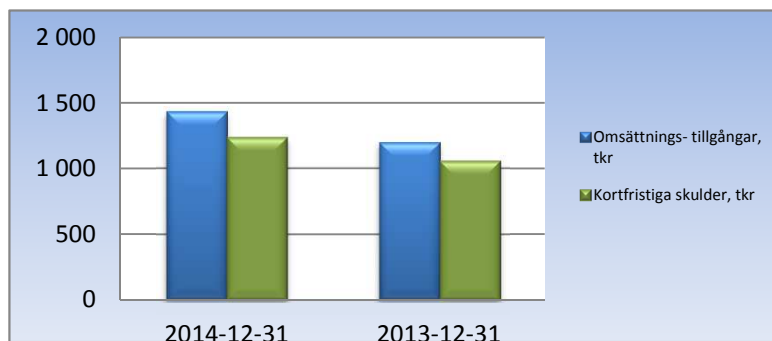


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

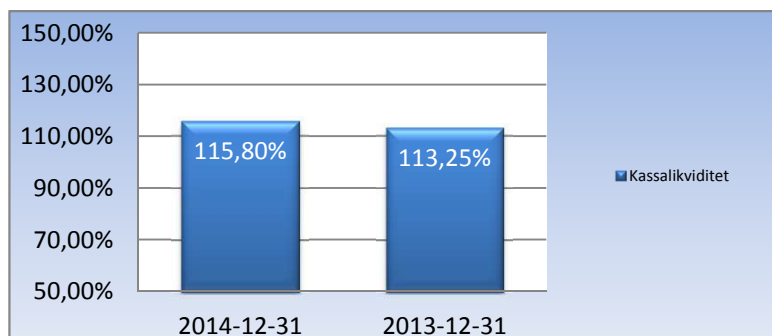


Kassalikviditet



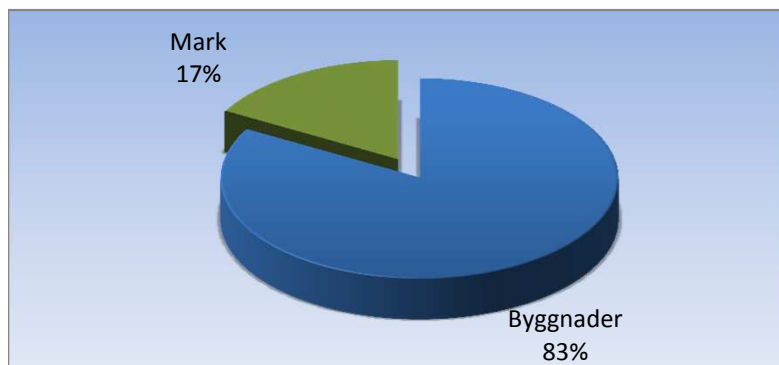
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

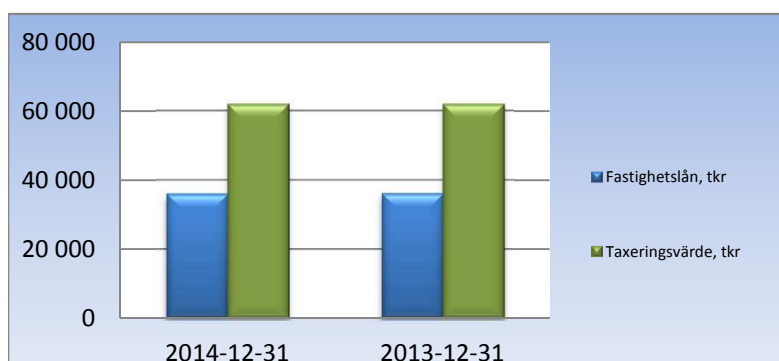
Taxeringsvärde



Kommentar

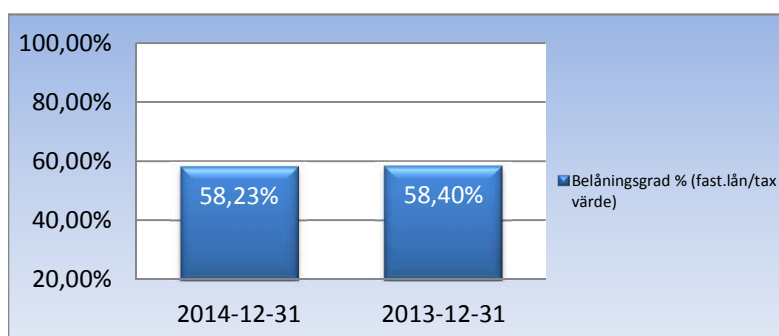
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

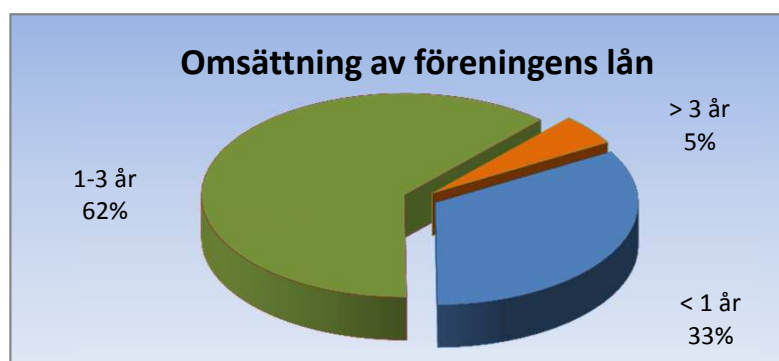


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

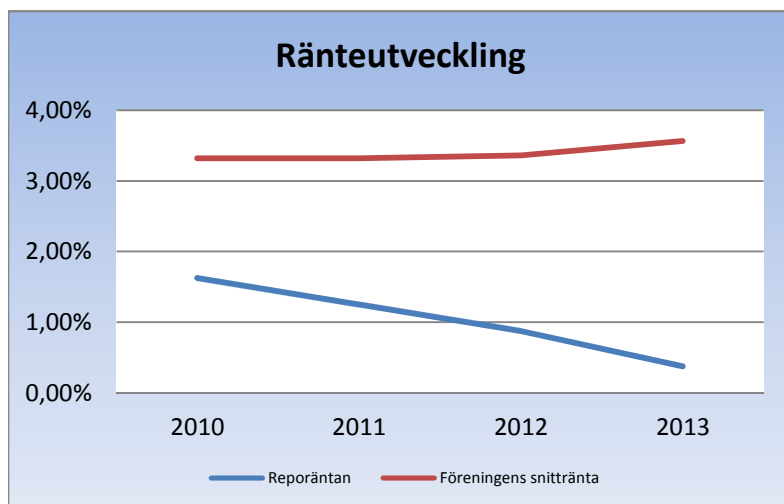


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

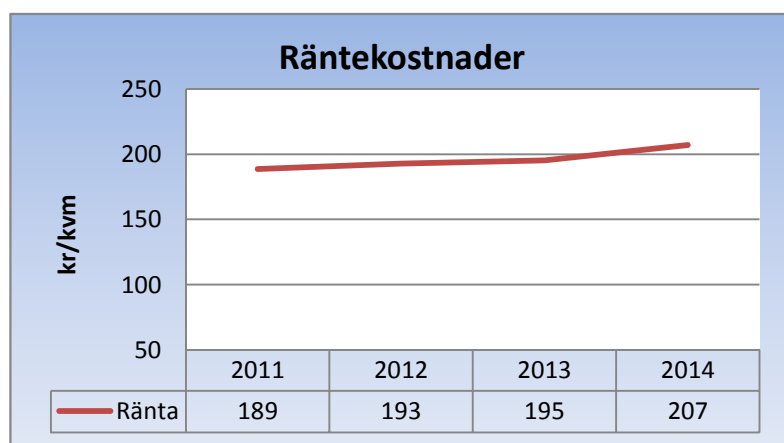
Ränteutveckling



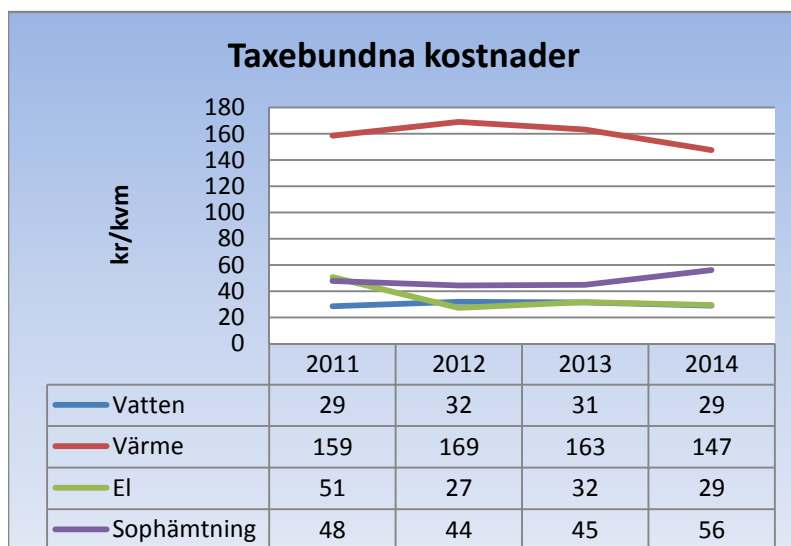
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

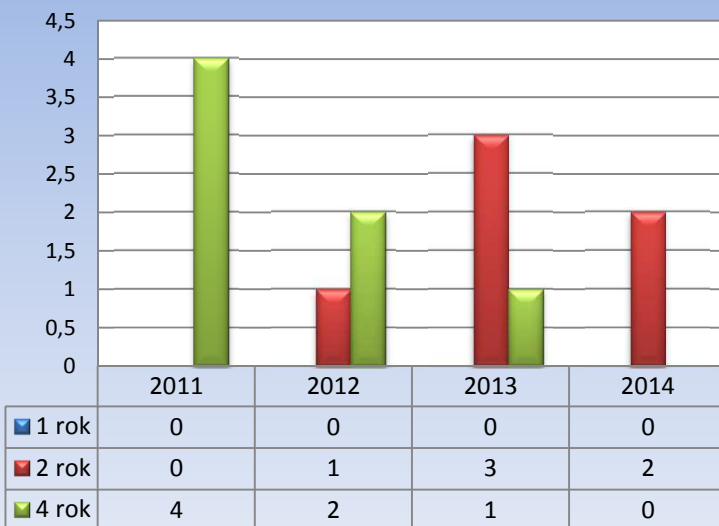


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

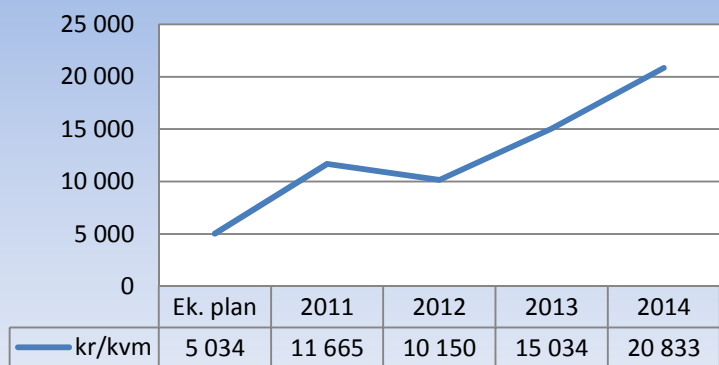
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



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]

brf arninge 1

Egna anteckningar:

[illegible]

brf arninge 1

Egna anteckningar:

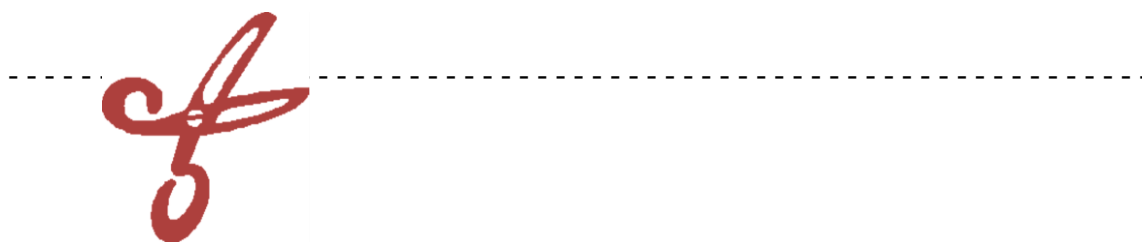
[illegible]

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