



Välkommen till årsredovisningen för Brf ARNINGE 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 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 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 förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arninge 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 6 233 kvm.

Styrelsens sammansättning

Any Akhras	Styrelseledamot
Hanibal Mrad	Ordförande
Gandi Mourad	Styrelseledamot
Suleika Farah Mohamed	Styrelseledamot
Peter Niklas Pettersson	Suppleant

Valberedning

Laila Hammarsten

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision
Karl Ekman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081.
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
- 2025** ● Renovering av fasadsprickor i hus 12, 14 och 46

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkong och fasadrenovering

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 och inledningen av 2026 har styrelsen bedrivit ett aktivt och långsiktigt arbete med fokus på fastighetens funktion, säkerhet och underhåll.

Bland annat har föreningens skyddsrum i området setts över och utrustats i enlighet med gällande krav, i syfte att säkerställa att de uppfyller aktuella beredskapsbestämmelser.

Vidare genomförs en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) för att säkerställa att ventilationssystemet fungerar korrekt och uppfyller myndighetskrav. Arbetet är en viktig del i att upprätthålla en god inomhusmiljö för samtliga medlemmar.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med fastighetens långsiktiga utveckling och underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen vidtagit flera åtgärder av ekonomisk och administrativ betydelse i syfte att stärka föreningens finansiella ställning och förbättra den långsiktiga kostnadskontrollen.

Föreningens sparkonto hos Nordea har avslutats och samtliga medel har överförts till Handelsbanken, som därmed utgör föreningens primära bankförbindelse.

Under året har föreningen avyttrat en tidigare hyreslägenhet belägen på Tenstavägen 50. Lägenheten, som omfattar fyra rum och kök och var i behov av renovering, såldes för en köpeskilling om 1 400 000 kronor. Köpeskillingen kommer att erläggas den 20 januari 2026.

Föreningen har vidare omförhandlat räntan på sina lån hos Danske Bank. Den nya räntesatsen uppgår till 2,59 procent, vilket innebär en väsentlig sänkning jämfört med tidigare ränta om 4,69 procent. Räntejusteringen bedöms medföra betydande kostnadsbesparingar för föreningen.

Under året har föreningen även omförhandlat sitt elavtal med Elkraft, vilket beräknas generera en årlig kostnadsbesparing om cirka 38 000 kronor.

Amortering av föreningens lån hos Danske Bank har påbörjats under året med ett belopp om 150 000 kronor per kvartal, i enlighet med styrelsens strategi att successivt minska föreningens skuldsättning.

Slutligen har föreningen omförhandlat sitt avtal med SBC. Det nya avtalet innebär förbättrade villkor som stärker föreningens ekonomiska kontroll och framförhållning. Avtalet omfattar flera tjänster som tidigare debiterades som tilläggstjänster och som under tidigare år medfört betydande extra kostnader. Genom ett fast årligt arvode om 80 000 kronor förväntas föreningen minska risken för oförutsedda utgifter samt uppnå en mer förutsägbar och stabil kostnadsstruktur.

Styrelsen bedömer att ovanstående åtgärder sammantaget stärker föreningens ekonomi och skapar förbättrade förutsättningar för en långsiktigt hållbar förvaltning.

Styrelsen

Brf Arninge 1

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

2026-01-21 fick vi all skyddsutrustningen för våra skyddsrum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 501 549	6 362 227	6 032 164	5 281 611
Resultat efter fin. poster	-1 136 119	-1 911 613	-2 194 017	-2 051 349
Soliditet (%)	28	29	30	32
Yttre fond	2 035 842	1 791 636	1 687 407	1 731 272
Taxeringsvärde	97 152 000	102 795 000	102 795 000	102 795 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	988	928	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,6	72,8	71,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 946	9 012	9 163	9 165
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 756	6 805	6 822	6 721
Sparande / kvm totalyta, kr	22	-28	-35	5
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	50	44	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	226	214	187	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	73	61	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	356	337	292	284
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	4,60	4,71	1,39
Räntekänslighet (%)	8,75	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

Styrelsen bedömer dock att föreningen har en stabil ekonomisk grund och goda möjligheter att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen är ifatt med underhållsplanen.

Föreningen har fortfarande hyresrätter som ägs och hyrs ut av föreningen. Dessa utgör en potentiell ekonomisk tillgång eftersom de, vid framtida vakans, kan avyttras och därigenom tillföra föreningen kapital.

Föreningen har inga större renoveringsprojekt och vi har påbörjat fasaden renoveringen i stegvis, vilket innebär en bit i taget och allt är fullt betald.

Utöver detta följer styrelsen löpande föreningens kostnadsutveckling och arbetar aktivt med budgetuppföljning och planering enligt föreningens underhållsplan. Vid behov kan styrelsen även besluta om justering av månadsavgifterna för att säkerställa att föreningens intäkter långsiktigt motsvarar dess kostnader.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningen, genom ovan nämnda åtgärder och möjligheter, har goda förutsättningar att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 541 942	-	-	23 541 942
Upplåtelseavgifter	11 013 699	-	-	11 013 699
Fond, yttre underhåll	1 791 636	-47 250	291 456	2 035 842
Balanserat resultat	-16 294 139	-1 864 363	-291 456	-18 449 958
Årets resultat	-1 911 613	1 911 613	-1 136 119	-1 139 119
Eget kapital	18 141 525	0	-1 136 119	17 005 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 158 502
Årets resultat	-1 136 119
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 456
Totalt	-19 586 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-19 586 077

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 501 549	6 362 227
Övriga rörelseintäkter	3	35 121	25 693
Summa rörelseintäkter		6 536 671	6 387 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 634 174	-3 550 563
Övriga externa kostnader	9	-347 934	-385 974
Personalkostnader	10	-676 493	-733 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 356	-1 687 812
Summa rörelsekostnader		-5 931 956	-6 358 212
RÖRELSERESULTAT		604 715	29 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 392	12 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 746 225	-1 953 975
Summa finansiella poster		-1 740 833	-1 941 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 136 119	-1 911 613
ÅRETS RESULTAT		-1 136 119	-1 911 613

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	58 939 033	60 212 389
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 939 033	60 212 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 939 033	60 212 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 904	110 070
Övriga fordringar	14	2 591 757	1 659 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	145 613	104 282
Summa kortfristiga fordringar		2 797 274	1 873 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	358 771
Summa kassa och bank		0	358 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 797 274	2 232 177
SUMMA TILLGÅNGAR		61 736 307	62 444 566

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 555 641	34 555 641
Fond för yttre underhåll		2 035 842	1 791 636
Summa bundet eget kapital		36 591 483	36 347 277
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 449 958	-16 294 139
Årets resultat		-1 136 119	-1 911 613
Summa ansamlad förlust		-19 586 077	-18 205 752
SUMMA EGET KAPITAL		17 005 406	18 141 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 507 720	0
Summa långfristiga skulder		41 507 720	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	600 000	42 417 185
Leverantörsskulder		1 188 018	305 052
Skatteskulder		248 834	222 354
Övriga kortfristiga skulder		125 389	298 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 060 940	1 059 467
Summa kortfristiga skulder		3 223 181	44 303 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 736 307	62 444 566

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	604 715	29 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 273 356	1 687 812
	1 878 071	1 717 520
Erhållen ränta	5 392	14 865
Erlagd ränta	-1 748 389	-1 959 530
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 073	-227 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 385	-142 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	739 489	-191 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 177	-561 264
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 150 000
Amortering av lån	-309 465	-106 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-309 465	1 043 690
ÅRETS KASSAFLÖDE	466 712	482 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 684 639	1 202 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 151 351	1 684 639

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ARNINGE 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 - 10,00 %
Ventilation	5,00 %
Stomme och grund	1,11 - 5,00 %
Dörrar & portar	2,50 %
Stamledningar VA	3,39 %
Fönster	2,50 %
El	10,00 %
Maskiner	20,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 810 032	4 649 514
Hysesintäkter bostäder	1 331 245	1 354 273
Hysesintäkter lokaler	31 628	31 628
Hysesintäkter garage	302 400	304 653
Intäkter kabel-TV	3 060	3 060
Påminnelseavgift	1 080	1 020
Dröjsmålsränta	161	0
Pantsättningsavgift	1 176	286
Överlåtelseavgift	2 940	9 911
Administrativ avgift	3 185	1 274
Andrahandsuthyrning	14 642	6 607
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	6 501 549	6 362 227

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	17 820	0
Övriga intäkter	15 768	25 693
Återbäring försäkringsbolag	1 533	0
Summa	35 121	25 693

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	4 620	29 231
Brandskydd	30 684	19 260
Myndighetstillsyn	0	168 186
Gårdkostnader	1 895	705
Gemensamma utrymmen	0	4 484
Snöröjning/sandning	2 567	5 122
Serviceavtal	755	25 382
Fordon	2 154	0
Förbrukningsmaterial	31 769	29 571
Summa	74 443	281 941

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	38 088	0
Tvättstuga	70 213	61 506
Dörrar och lås/porttele	0	4 777
VVS	20 097	51 387
Ventilation	80 350	2 494
Elinstallationer	27 188	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 256	1 063
Fasader	46 500	0
Vattenskada	17 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	42 210
Summa	302 942	163 437

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	42 750
Gemensamma utrymmen	0	4 500
Summa	0	47 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	287 601	313 858
Uppvärmning	1 410 416	1 332 305
Vatten	518 083	455 627
Sophämtning/renhållning	396 285	329 026
Summa	2 612 385	2 430 816

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	140 713	185 923
Skadedjursförsäkring	24 738	0
Tomträttsavgäld	286 800	286 800
Kabel-TV	23 864	17 628
Bredband	30 984	23 238
Fastighetsskatt	137 304	113 530
Summa	644 403	627 119

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 106
Tele- och datakommunikation	28 169	24 476
Juridiska åtgärder	10 409	8 625
Inkassokostnader	5 125	4 914
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	43 187	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 375	-41 500
Styrelseomkostnader	900	1 600
Föreningskostnader	20 913	10 000
Förvaltningsarvode enl avtal	158 586	265 547
Överlåtelsekostnad	4 116	12 037
Pantsättningskostnad	1 764	860
Korttidsinventarier	0	9 943
Administration	18 516	33 989
Konsultkostnader	10 935	54 378
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Föreningsavgifter	2 520	0
Övriga externa kostnader	2 410	0
Summa	347 934	385 974

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	119 750
Lön - fastighetsskötare	293 743	334 987
Förändring semesterlöneskuld	0	11 015
Arbetsgivaravgifter	136 240	150 035
Uttagsskatt	96 509	117 547
Övriga personalkostnader	0	529
Summa	676 493	733 863

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 746 218	1 952 468
Dröjsmålsränta	0	1 507
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	0
Summa	1 746 225	1 953 975

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 121 965	72 121 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 121 965	72 121 965
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 909 576	-10 221 764
Årets avskrivning	-1 273 356	-1 687 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 182 932	-11 909 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 939 033	60 212 389
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 247 000	83 477 000
Taxeringsvärde mark	14 905 000	19 318 000
Summa	97 152 000	102 795 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 487	130 487
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 487	130 487
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 487	-130 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 487	-130 487
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	323	331 087
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	440 084	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 100
Transaktionskonto	1 095 754	623 881
Borgo räntekonto	1 055 596	701 987
Summa	2 591 757	1 659 055

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	60 147	18 870
Förutbet kabel-TV	6 020	5 966
Förutbet tomträttsavgäld	71 700	71 700
Förutbet bredband	7 746	7 746
Summa	145 613	104 282

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,59 %		42 417 185
Danske Bank	2029-10-01	2,85 %	21 053 860	
Danske Bank	2028-10-02	2,64 %	21 053 860	
Summa			42 107 720	42 417 185
Varav kortfristig del			600 000	42 417 185

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 107 720 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	532	521
Uppl kostn el	591	0
Uppl kostnad Värme	190 287	177 003
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	30 000
Uppl kostn räntor	3 244	5 408
Uppl kostn vatten	43 781	38 399
Uppl kostnad Sophämtning	24 969	22 058
Upplupen kostnad skyddsrum	168 186	168 186
Uppl kostnad arvoden	43 500	0
Uppl kostn semesterlöner	0	56 977
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 668	17 902
Förutbet hyror/avgifter	540 182	543 013
Summa	1 060 940	1 059 467

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 773 000	42 773 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen fullföljt försäljningen av den tidigare hyreslägenheten på Tenstavägen 50. Köpeskillingen om 1 400 000 kronor har erlagts den 20 januari 2026 och har tillförts föreningens likviditet. Föreningen har fortsatt arbetet med den pågående OVK-besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll). Eventuella åtgärder som identifieras inom ramen för besiktningen kommer att planeras och genomföras i enlighet med gällande regelverk och föreningens underhållsplan. Amortering av föreningens lån har fortlöpt enligt beslutad plan, vilket är en del av styrelsens långsiktiga strategi att stärka föreningens finansiella ställning och minska räntekänsligheten. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång som påverkar föreningens ekonomiska ställning eller framtida utveckling.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Any Akhras
Styrelseledamot

Gandi Mourad
Styrelseledamot

Hanibal Mrad
Ordförande

Suleika Farah Mohamed
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

Sy-YUAtx0We

ENVELOPE ID:

S1g_ICKgCWI-Sy-YUAtx0We

DOCUMENT NAME:

Brf ARNINGE 1, 769618-1119 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e4a8ff5cfd8a80aed209c88ccd49b3e10f4a699ee5dc519
b42c0830c4b899a83e2f51eb5d9c5c189ca84f66b5796d
5834aaa54c64adcb8e2b777f28847479b27

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. ANY AKHRAS anyakhras75@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:34 30.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.252
2. HANIBAL MRAD hanibalmrad@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:38 03.05.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.167.72
3. SULEIKA FARAH MOHAM ED suleikafm@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:00 03.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.67.143
4. GANDI MOURAD gandimourad@hotmail.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:44 06.05.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 45.49.213.13
5. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbr onborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:14 06.05.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen ARNINGE 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Anmärkningar

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. Ordinarie stämma för räkenskapsåret för 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

B1F8CFg0bx

ENVELOPE ID:

ryt8Atl0ZI-B1F8CFg0bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen ARNINGE 1
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

79b0268a19f87478e71ba31ae38a7beb8012fe240e00f2
efb3621754ccb426d8d696fc09202274d605a2e5bf60a7
aa35fd3d14099635fb3a9ff07fa8300d1c79

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	06.05.2026 19:14	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	06.05.2026 19:13	Low	IP: 213.88.193.73

* 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