

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Arnö Strand 1  
Org nr: 769630-9140





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Arnö Strand 1 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-15. Föreningen äger marken.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är negativt vilket främst beror på höga ränte- och driftkostnader. Resultatet är bättre än budgeterat för 2023.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet -868 tkr ingår avskrivningar med 1 692 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 824 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyköping kummin 1 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 8 trappuppgångar med 67 bostadsrättslägenheter, 3 bostadsrättslokaler samt 1 gästlägenhet som uppfördes 2018. Fastigheternas adress är Flädervägen 2A-2H i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

I försäkringen ingår bland annat styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 5     |
| 2 rum och kök | 18    |
| 3 rum och kök | 36    |
| 4 rum och kök | 8     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar       |
|-----------------|-------|-----------------|
| Antal p-platser | 29    |                 |
| Antal garage    | 12    | Carports med el |
| Antal p-platser | 15    | Med el          |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 4 734 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 755 m <sup>2</sup> |

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Lokaler hyresrätt - gästlägenhet | 50 m <sup>2</sup>  |
| Lokaler bostadsrätt              | 138 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea                  | 188 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 78 433 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 78 433 000 kr |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m<sup>2</sup> eftersom lokalerna uppehålls med bostadsrätt. De betalar dem en avgift på sin andel, likt andra boende gör.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                   | Avtal                     |
|------------------------------|---------------------------|
| Riksbyggen                   | Ekonomisk förvaltning     |
| Nyköpings kommun             | Vatten och avlopp, avfall |
| Vattenfall                   | Elnät och fjärrvärme      |
| Skellefteå Kraft AB          | Elhandel                  |
| Corepart AB                  | Dörrlicens på portarna    |
| Ventilationsprojekt Nyköping | Ventilationsservice       |
| Kiwa Inspectra               | Hissbesiktning            |
| Kone AB / Nordisk Hiss AB    | Hisservice                |
| Q Security Värmland AB       | Jouravtal                 |
| A Rengörarna i Sörmland      | Lokalvård                 |
| CWS                          | Entrémattor               |
| Sappa AB                     | Bredband                  |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan upprättades i augusti 2023 och visar på ett underhållsbehov om 15 590 tkr för kommande 30 åren, vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på 520 tkr per år. Rekommenderas avsättning till underhållsfonden ligger på 504 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 280 tkr (59 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens totala avsättning till underhållsfonden uppgår till 881 tkr (185 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har under verksamhetsåret utfört nedanstående underhåll.**

| Beskrivning                  | Belopp (tkr) |
|------------------------------|--------------|
| Omkoppling till Nordisk hiss | 55           |
| Entréport                    | 37           |
| Taggar passersystem          | 24           |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Hans Pedersen       | Ordförande      | 2024                          |
| Frank Norin         | Sekreterare     | 2025                          |
| Thomas Andersson    | Vice ordförande | 2024                          |
| Anders Jinglöv      | Ledamot         | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Birgitta Alsterfalk | Suppleant       | 2024                          |
| Hans Nordberg       | Suppleant       | 2024                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Maria Johansson     | Auktoriserad revisor | 2024                          |
| Valberedning        |                      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Lars Bergquist      |                      | 2024                          |
| Roland Ekholm       |                      | 2024                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt försökt få tag i tidigare förvaltare för de felaktigheter som uppdagades under 2022.

Under 2019/2020 satte föreningen upp ett staket runt uteplatserna men sökte inte bygglov då staketen var högst 1,8 m höga samt att det går att se igenom staketen. Nyköpings kommun gjorde en annan bedömning varför föreningen under året har fått en byggsanktionsavgift om 92 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-05-01 då den höjdes med 27%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostäder och lokaler överlåtna förutom gästlägenheten.

Uteplatsen ovanför carporten är fortsatt osäkert vad man skall använda till. Styrelsen arbetar på förslag för att man skall kunna optimera platsen för föreningen medlemmar.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                               | 4 449  | 3 613  | 3 448  | 3 511  | 2 796  |
| Resultat efter finansiella poster             | -868   | -1 649 | -2 089 | -1 243 | -1 923 |
| Soliditet %                                   | 61     | 61     | 61     | 62     | 62     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 90     | 90     | 81     | 94     | -      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 903    | 701    | 672    | 673    | -      |
| Energikostnad kr/kvm                          | 220    | 287    | 237    | 193    | -      |
| Sparande kr/kvm                               | 190    | 9      | -81    | 144    | -      |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 13 947 | 14 004 | 14 060 | 14 060 | -      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 14 090 | 14 147 | 14 204 | 14 204 | -      |
| Räntekänslighet %                             | 15,6   | 20,2   | 21,1   | 21,1   | -      |

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgiften se Not 2 och 3.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 4 448 937                | 3 612 719                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 476 118                  | 209 526                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>4 925 055</b>         | <b>3 822 246</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -2 091 443               | -2 227 406               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -501 789                 | -356 659                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -168 063                 | -62 407                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -1 691 520               | -1 691 520               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-4 452 815</b>        | <b>-4 337 993</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>472 240</b>           | <b>-515 747</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 10 791                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 2 422                    | 353                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 8 | -1 352 955               | -1 133 231               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-1 339 742</b>        | <b>-1 132 878</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>-867 502</b>          | <b>-1 648 625</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>-867 502</b>          | <b>-1 648 625</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 177 148 500        | 178 840 019        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>177 148 500</b> | <b>178 840 019</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>177 148 500</b> | <b>178 840 019</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 10 | -4 632             | 39 181             |
| Övriga fordringar                             |        | 160 543            | 2 493              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 167 632            | 256 551            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>323 543</b>     | <b>298 225</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 1 493 690          | 971 102            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 493 690</b>   | <b>971 102</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 817 234</b>   | <b>1 269 327</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>178 965 733</b> | <b>180 109 347</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 117 684 800        | 117 684 800        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 880 638            | 477 400            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>118 565 438</b> | <b>118 162 200</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -8 557 570         | -6 505 706         |
| Årets resultat                               |        | -867 502           | -1 648 625         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 425 072</b>  | <b>-8 154 331</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>109 140 366</b> | <b>110 007 869</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 20 580 000         | 62 080 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>20 580 000</b>  | <b>62 080 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 48 360 000         | 7 140 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 89 016             | 125 418            |
| Skatteskulder                                |        | 28 660             | 23 520             |
| Övriga skulder                               |        | 3 825              | 13 516             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 763 866            | 719 024            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>49 245 367</b>  | <b>8 021 478</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>178 965 733</b> | <b>180 109 347</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -867 502         | -1 648 625      |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 1 691 520        | 1 691 520       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>824 017</b>   | <b>42 895</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                 |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -25 318          | 627 115         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 3 889            | -303 196        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>802 588</b>   | <b>366 814</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                 |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0                | -245 637        |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-245 637</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                 |
| Förändring av skuld                                                                 | -280 000         | -280 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-280 000</b>  | <b>-280 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>522 588</b>   | <b>-158 823</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>971 102</b>   | <b>884 288</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>1 493 690</b> | <b>971 102</b>  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Markanläggning        | Linjär              | 5-30     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*                | 3 800 383                | 3 105 038                |
| Årsavgifter, lokaler                  | 77 627                   | 66 016                   |
| Hyror, bostäder                       | 800                      | 0                        |
| Hyror, lokaler                        | 9 000                    | 0                        |
| Hyror, p-platser                      | 247 307                  | 251 289                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -4 600                   | -6 954                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 642                   | -8 528                   |
| Elavgifter**                          | 322 062                  | 205 858                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 448 937</b>         | <b>3 612 719</b>         |

\*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även Not 3).

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter**                        | 218 010                  | 53 265                   |
| Pant- och överlåtelseavgifter              | 13 654                   | 31 268                   |
| Övernattningsslägenhet                     | 11 181                   | 10 400                   |
| Erhållna statliga bidrag                   | 158 712                  | 0                        |
| Intäkter Billaddare                        | 11 031                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3 530                    | 1 843                    |
| Fakturerade kostnader (Cumming Holding AB) | 60 000                   | 0                        |
| Försäkringsersättningar                    | 0                        | 112 750                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>476 118</b>           | <b>209 526</b>           |

\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även Not 2).

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -116 443                 | 0                        |
| Reparationer                         | -121 072                 | -275 812                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -14 330                  | -14 330                  |
| Försäkringspremier                   | -75 987                  | -72 734                  |
| Kabel- och digital-TV                | -216 949                 | -54 988                  |
| Serviceavtal                         | -53 092                  | -119 371                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -19 906                  | -16 560                  |
| Bevakningskostnader                  | -6 490                   | -5 984                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -147 080                 | -45 235                  |
| Förbrukningsinventarier              | -53 792                  | -29 272                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -195                     |
| Frakter och transporter              | 0                        | -3 813                   |
| Vatten                               | -313 084                 | -271 640                 |
| Fastighetsel                         | -474 159                 | -830 788                 |
| Uppvärmning                          | -301 024                 | -316 912                 |
| Sophantering och återvinning         | -63 083                  | -74 181                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -114 950                 | -95 591                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 091 443</b>        | <b>-2 227 406</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration               | -210 220                 | -259 562                 |
| Lokalkostnader                                  | -725                     | 0                        |
| IT-kostnader                                    | -1 721                   | -17 574                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                          | -14 559                  | -15 356                  |
| Övriga förvaltningskostnader                    | -18 887                  | -10 146                  |
| Kreditupplysningar                              | -718                     | -817                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter      | -19 163                  | -27 710                  |
| Representation                                  | 0                        | -3 340                   |
| Kontorsmateriel                                 | -323                     | -5 083                   |
| Köpta tjänster                                  | -6 399                   | -2 602                   |
| Konsultarvoden: Bygglov och byggsanktionsavgift | -222 913                 | 0                        |
| Bankkostnader                                   | -1 510                   | -2 300                   |
| Advokat och rättegångskostnader                 | -4 650                   | -12 170                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>           | <b>-501 789</b>          | <b>-356 659</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -74 500                  | -31 500                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -33 000                  | -19 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -35 744                  | -5 081                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -140                     | -1 482                   |
| Pensionskostnader                                     | -534                     | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -500                     |
| Sociala kostnader                                     | -24 145                  | -4 344                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-168 063</b>          | <b>-62 407</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 454 934               | -1 454 934               |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -236 586                 | -236 586                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 691 520</b>        | <b>-1 691 520</b>        |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 352 890               | -1 131 236               |
| Övriga räntekostnader                                   | -65                      | -1 995                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 352 955</b>        | <b>-1 133 231</b>        |

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 174 592 095        | 174 592 095        |
| Mark                                                   | 10 404 000         | 10 404 000         |
| Markanläggning                                         | 1 387 628          | 1 387 628          |
|                                                        | <b>186 383 723</b> | <b>186 383 723</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggning                                         | 0                  | 245 637            |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>245 637</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>186 383 723</b> | <b>186 383 723</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -6 615 099         | -5 160 165         |
| Markanläggningar                                       | -928 605           | -692 018           |
|                                                        | <b>-7 543 704</b>  | <b>-5 852 184</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 454 934         | -1 454 934         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -236 586           | -236 586           |
|                                                        | <b>-1 691 520</b>  | <b>-1 691 520</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 235 223</b>  | <b>-7 543 704</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>177 148 500</b> | <b>178 840 019</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 166 522 062        | 167 976 996        |
| Mark                                                   | 10 404 000         | 10 404 000         |
| Markanläggningar                                       | 222 438            | 459 023            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 77 000 000         | 77 000 000         |
| Lokaler                                                | 1 433 000          | 1 433 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>78 433 000</b>  | <b>78 433 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>68 253 000</i>  | <i>68 253 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>10 180 000</i>  | <i>10 180 000</i>  |

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -9 860        | -4 569        |
| Kundfordringar                                   | 827 241       | 865 763       |
| Osäkra hyres- och kundfordringar                 | -822 013      | -822 013      |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>-4 632</b> | <b>39 181</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 25 823         | 24 341         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 832          | 1 604          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 51 268         | 35 542         |
| Förutbetald renhållning                                   | 13 018         | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 57 238         | 54 274         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 18 454         | 140 790        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>167 632</b> | <b>256 551</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel                   | 1 466 914        | 954 257        |
| Företagskonto               | 26 776           | 16 845         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 493 690</b> | <b>971 102</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 68 940 000        | 69 220 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -140 000          | -210 000          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -48 220 000       | -6 930 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>20 580 000</b> | <b>62 080 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,85%     | 2024-01-17          | 34 500 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 34 500 000,00        |
| SBAB         | 4,07%     | 2024-01-24          | 6 930 000,00         | 0,00                    | 70 000,00          | 6 860 000,00         |
| SBAB         | 1,01%     | 2024-02-12          | 6 930 000,00         | 0,00                    | 70 000,00          | 6 860 000,00         |
| SBAB         | 1,60%     | 2027-02-12          | 6 930 000,00         | 0,00                    | 70 000,00          | 6 860 000,00         |
| SBAB         | 1,93%     | 2032-02-12          | 13 930 000,00        | 0,00                    | 70 000,00          | 13 860 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>69 220 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>280 000,00</b>  | <b>68 940 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr samt omförhandla lån om 48 220 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Lån som villkorsändras senare än fem år efter balansdagen uppgår till 13 510 000 kr.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 9 867          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 108 148        | 108 148        |
| Upplupna driftskostnader                                  | 54 629         | 32 585         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 8 960          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 65 924         | 169 896        |
| Upplupna värmekostnader                                   | 45 451         | 40 635         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 83             | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000         | 20 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 52 500         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 49 669         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 39 841         | 11 571         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 371 160        | 273 822        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>763 866</b> | <b>719 024</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 73 500 000 | 73 500 000 |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Styrelsen har kommit fram till att upprätta en anmälan mot tidigare förvaltare. Detta arbete pågår och styrelsen har tagit hjälp av Riksbyggen för att lämna in en stämningsansökan till Tingsrätten.

Föreningen har omsatt tre lån under januari och februari 2024. Det ena lånet på 34 500 tkr ökade räntan från 1,85% till 4,71%. Det lån hos SBAB som omsattes i januari 2024 ökade från 4,07% i ränta till 4,71%. Det andra lånet hos SBAB som omsattes i februari 2024 ökade räntan från 1,01% till 4,66%.

## Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Hans Pedersen

\_\_\_\_\_  
Frank Norin

\_\_\_\_\_  
Thomas Andersson

\_\_\_\_\_  
Anders Jinglöv

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arnö Strand 1  
Org. nr. 769630-9140

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 provar 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-14 10:15:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: da859dc13beb481aaf6d24b9bb80e767

# Verification

Transaction 09222115557515015128

## Document

Brf Arnö Strand 1 Årsredovisning 2023 SIGNERING  
Main document  
20 pages  
Initiated on 2024-04-11 21:37:38 CEST (+0200) by  
Christian Johansson (CJ)  
Finalised on 2024-04-14 10:18:08 CEST (+0200)

## Initiator

Christian Johansson (CJ)  
Riksbyggen  
christian.johansson@riksbyggen.se

## Signatories

Hans Pedersen (HP)  
pedersenhans96@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Aksel Pedersen"  
Signed 2024-04-11 21:39:35 CEST (+0200)

Frank Norin (FN)  
Franknorin58@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Frank Olov Norin"  
Signed 2024-04-12 20:12:49 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)  
anderssontea@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS ANDERSSON"  
Signed 2024-04-12 08:08:35 CEST (+0200)

Anders Jinglöv (AJ)  
anji@ravema.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS JINGLÖV"  
Signed 2024-04-12 08:06:17 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557515015128

Maria Johansson (MJ)  
*maria@blix-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2024-04-14 10:18:08 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>







---

# Brf Arnö Strand 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Arnö Strand 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)