

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Arnö Strand 1
Org nr: 769630-9140





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Arnö Strand 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-09-10. Föreningen äger marken.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 ²
Bostäder bostadsrätt	4 755 m ²
Lokaler hyresrätt	50 m ²
Lokaler bostadsrätt	138 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m² eftersom lokalerna upphålles med bostadsrätt. Dem 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	El (nätägare) och fjärrvärme
Corepart AB	Dörrlicens på portarna
Kiwa Inspectra	Hissbesiktning
Skellefteå Kraft AB	Elhandel
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 34 tkr och planerat underhåll för 152 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har under 2024 upprättat en 30-årig underhållsplan. Den visar på att föreningen har underhållskostnader på 2,8 miljoner de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden är gjord med 572 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning
OVK-åtgärder



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Majbritt Jensen	Ordförande	2026
Anders Jinglöv	Sekreterare	2025
Hans Nordberg	Vice ordförande	2025
Mayada Chehadé	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Svedberg	Suppleant	2025
Fredrik Sandberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Pedersen	2025
Lars Bergquist	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har även under detta år lagt ner mycket tid på ärendet avseende föregående förvaltares felaktigheter. Styrelsen har tillsammans med en jurist till slut kommit fram till att föreningen skulle ha en mycket liten chans att vinna målet mot Care of Estate. Styrelsen har därför beslutat att lägga ner och avsluta ärendet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen har under 2024 ändrat årsavgiften två gånger 2024-01-01 höjdes den med 20%. I samband med att föreningen installerat IMD på vatten sänktes årsavgiften med 5% 2024-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 984 kr/m²/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 610	4 692	3 708	3 457	3 511
Resultat efter finansiella poster	-889	-868	-1 649	-2 089	-1 243
Soliditet %	61	61	61	61	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	90	90	81	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 089	903	701	672	673
Energikostnad kr/kvm	245	220	287	237	193
Sparande kr/kvm	148	190	9	-81	144
Skuldsättning kr/kvm	13 890	13 947	14 004	14 060	14 060
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 032	14 090	14 147	14 204	14 204
Räntekänslighet %	12,9	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.

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.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.



Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen är relativt nybildad, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög, 1 468 tkr/år. Avskrivningar påverkar årets resultat men inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen på sidan 11. Framtida underhåll, inom de närmaste 10 åren, kommer finansieras med likvida medel.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 684 800	880 638	-8 557 570	-867 502
Disposition enl. årsstämmobeslut			-867 502	867 502
Reservering underhållsfond		572 000	-572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-151 875	151 875	
Årets resultat				-888 572
Vid årets slut	117 684 800	1 300 763	-9 845 197	-888 572

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 425 072
Årets resultat	-888 572
Årets fondreservering enligt stadgarna	-572 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	151 875
Summa	-10 733 769

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 733 769**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 609 895	4 691 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 180	233 272
Summa rörelseintäkter		5 630 075	4 925 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 134 031	-2 091 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 947	-501 789
Personalkostnader	Not 6	-139 278	-168 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 467 697	-1 691 520
Summa rörelsekostnader		-4 096 953	-4 452 815
Rörelseresultat		1 533 123	472 240
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 791
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 492	2 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 425 187	-1 352 955
Summa finansiella poster		-2 421 695	-1 339 742
Resultat efter finansiella poster		-888 572	-867 502
Årets resultat		-888 572	-867 502



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	175 685 378	177 148 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	269 912	0
Summa materiella anläggningstillgångar		175 955 290	177 148 500
Summa anläggningstillgångar		175 955 290	177 148 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 871	-4 632
Övriga fordringar		148 904	160 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	162 563	167 632
Summa kortfristiga fordringar		314 338	323 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 523 096	1 493 690
Summa kassa och bank		1 523 096	1 493 690
Summa omsättningstillgångar		1 837 434	1 817 234
Summa tillgångar		177 792 724	178 965 733



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 684 800	117 684 800
Fond för yttre underhåll		1 300 763	880 638
Summa bundet eget kapital		118 985 563	118 565 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 845 197	-8 557 570
Årets resultat		-888 572	-867 502
Summa fritt eget kapital		-10 733 769	-9 425 072
Summa eget kapital		108 251 794	109 140 366
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	68 121 250	20 580 000
Summa långfristiga skulder		68 121 250	20 580 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	538 750	48 360 000
Leverantörsskulder		23 280	89 016
Skatteskulder		28 660	28 660
Övriga skulder		6 001	3 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	822 989	763 866
Summa kortfristiga skulder		1 419 680	49 245 367
Summa eget kapital och skulder		177 792 724	178 965 733



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 533 123	472 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 467 697	1 691 520
Utdelningar	0	10 791
	3 000 820	2 174 551
Erhållen ränta	3 492	2 422
Erlagd ränta	-2 266 037	-1 352 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 275	824 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 205	-25 318
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-163 587	3 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 893	802 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-274 487	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 487	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	29 406	522 588
Likvida medel vid årets början	1 493 690	971 102
Likvida medel vid årets slut	1 523 096	1 493 690
Kassa och Bank BR	1 523 096	1 493 690



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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
IMD Vatten	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 717 253	3 800 383
Årsavgifter, lokaler	95 604	77 627
Hyror, bostäder	0	800
Hyror, lokaler	11 200	9 000
Hyror, p-platser	246 600	247 307
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 400	-4 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-3 642
Vattenavgifter**	25 141	0
Elavgifter**	274 058	322 062
Kabel-tv-avgifter**	217 020	218 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 219	13 654
Övernattningslägenhet	16 400	11 182
Summa nettoomsättning	5 609 895	4 691 783

*I årsavgifter ingår värme, förråd. Vatten ingår t o m juni 2024.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	158 712
Intäkter billaddare	17 960	11 031
Faktuerade kostnader	0	60 000
Övriga rörelseintäkter	2 220	3 530
Summa övriga rörelseintäkter	20 180	233 272



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-151 875	-116 443
Reparationer	-33 950	-121 072
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 330	-14 330
Försäkringspremier	-84 431	-75 987
Kabel- och digital-TV	-232 028	-216 949
Serviceavtal	-20 146	-53 092
Obligatoriska besiktningar	-95 028	-19 906
Bevakningskostnader	-9 776	-6 490
Snö- och halkbekämpning	-113 247	-147 080
Förbrukningsinventarier	-19 613	-53 792
Fordons- och maskinkostnader	-229	0
Vatten	-392 654	-313 084
Fastighetsel	-482 740	-474 159
Uppvärmning	-334 016	-301 024
Sophantering och återvinning	-51 696	-63 083
Förvaltningsarvode drift	-98 272	-114 950
Summa driftskostnader	-2 134 031	-2 091 443

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 070	-210 220
Lokalkostnader	0	-725
IT-kostnader	0	-1 721
Arvode, yrkesrevisor	-12 350	-14 559
Övriga förvaltningskostnader (underhållsplan, stadgar, fastighetsdeklaration, 72 tkr)	-92 358	-18 887
Kreditupplysningar	-243	-718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 017	-19 163
Representation	-1 159	0
Kontorsmateriel	-5 270	-323
Köpta tjänster	0	-6 399
Konsultarvoden	-24 451	-222 913
Bankkostnader	-2 160	-1 510
Advokat och rättegångskostnader	0	-4 650
Övriga externa kostnader	-6 868	0
Summa övriga externa kostnader	-355 947	-501 789



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-74 500
Sammanträdesarvoden	-33 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 528	-35 744
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-140
Pensionskostnader	-821	-534
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-23 829	-24 145
Summa personalkostnader	-139 278	-168 063

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 425 187	-1 352 890
Övriga räntekostnader	0	-65
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 425 187	-1 352 955

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	186 383 723	186 383 723
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 383 723	186 383 723

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-9 235 226	-7 543 704
Årets avskrivningar	-1 463 122	-1 691 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 698 348	-9 235 224

Restvärde enligt plan vid årets slut	175 685 378	177 148 500
Varav		

Byggnader	165 067 128	166 522 062
Mark	10 404 000	10 404 000
Markanläggningar	214 250	222 438

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	1 433 000	1 433 000

Totalt taxeringsvärde	78 433 000	78 433 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<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 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffningar (<i>IMD vatten</i>)	274 487	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	274 487	0
Årets avskrivningar	-4 575	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 575	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	269 912	0
Varav		
Installationer	269 912	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 304	25 823
Förutbetalda driftkostnader	2 070	1 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 405	51 268
Förutbetald renhållning	13 215	13 018
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 988	57 238
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 059	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 522	18 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 563	167 632

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 489 403	1 466 914
Företagskonto	33 693	26 776
Summa kassa och bank	1 523 096	1 493 690



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	68 660 000	68 940 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-48 220 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-538 750	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	68 121 250	20 580 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,03%	2026-01-26	6 860 000,00	70 000,00	6 790 000,00
SBAB	2,89%	2026-02-12	6 860 000,00	70 000,00	6 790 000,00
NORDEA	3,67%	2026-01-30	34 500 000,00	0,00	34 500 000,00
SBAB	1,60%	2027-02-12	6 860 000,00	70 000,00	6 790 000,00
SBAB	1,93%	2032-02-12	13 860 000,00	70 000,00	13 790 000,00
Summa			68 940 000,00	280 000,00	68 660 000,00

Föreningen ska under nästa verksamhetsår amortera 538 750 kr på sina lån varför den delen ses som kortfristig. Lån som villkorsändras senare än fem år efterbalansdagen uppgår till 13 440 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 300	0
Upplupna räntekostnader	267 298	108 148
Upplupna driftskostnader	3 391	54 629
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 960
Upplupna elkostnader	65 840	65 924
Upplupna värmekostnader	38 852	45 451
Upplupna kostnader för renhållning	0	83
Upplupna revisionsarvoden	16 600	20 000
Upplupna styrelsearvoden	49 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	49 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 690	39 841
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 018	371 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 989	763 866



Not Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

73 500 000

73 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Majbritt Jensen

Anders Jinglöv

Hans Nordberg

Mayada Chehadé

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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, 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 fortlopande 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544525918

Dokument

2412 RB Arnö Strand 1

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-17 13:19:26 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2025-04-17 13:20:09 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-04-17 13:20:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verification

Transaction 09222115557544332997

Document

Brf Arnö Strand 1 - Årsredovisning 2024

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-15 14:59:58 CEST (+0200) by Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2025-04-17 13:20:53 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Majbritt Jensen (MJ1) majbritt.jensen0@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "MAJBRIIT JENSEN" Signed 2025-04-15 17:09:58 CEST (+0200)	Anders Jinglöv (AJ) anji@ravema.se  The name returned by Swedish BankID was "ANDERS JINGLÖV" Signed 2025-04-15 17:10:04 CEST (+0200)
Hans Nordberg (HN) hasse@hansng.se  The name returned by Swedish BankID was "Hans Åke Tjellvar Nordberg" Signed 2025-04-15 16:13:16 CEST (+0200)	Mayada Chehadé (MC) mayada.chehade@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "MAYADA CHEHADÉ" Signed 2025-04-16 12:27:03 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544332997

Maria Johansson (MJ2)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2025-04-17 13:20:53 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>



Bostadsrättsföreningen Arnö Strand 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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

