

Styrelsen för Brf Araben 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Information om verksamheten**

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 30 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade fastigheten Araben 1 i Stockholm kommun den 2012-10-08.

Fastighetsadress:  
Arvid Mörnes väg 36-42  
168 46 Bromma

Lägenhetsbestånd:  
Antal bostadsrätter: 25  
Antal hyresgäster: 4

### **Revisor**

Föreningen har under året haft revisor Per Andersson (PWC).

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Rendel René Palmqvist Anna-Maria Zamlynska Anna Reventberg Karin Jansson	ordförande fastighetsansvarig kassör från årsstämman 2019 sekreterare från årsstämman 2019 T o m årsstämma 2019
Suppleant	Martin Dykhoff-Sternelius Phrida Lindblad	

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

*Mr*

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Förvaltning**

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Trapphusstädning

Föreningen har tecknat avtal om trappstädning med Clean Quality.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Styrelsens arbete under 2019:**

**Fastighet:** Under året har styrelsen vidtagit ett antal åtgärder för att förbättra fastighetens skick och driftsekonomi. En ny undercentral för värme och varmvatten har installerats, eftersom den gamla nått slutet på sin tekniska livslängd och uppvisade tydliga tecken på detta. En injustering av fastighetens samtliga värmeelement har utförts. Kompletterande justering och montage av termostater är schemalagda till början av mars 2020. Finansiering sker genom månatliga delbetalningar á 5 391 kronor i lika annuiteter under 60 månader, plus ränta 2,5%.

Fastighetens portar har bytts ut mot nya, eftersom de gamla inte längre var funktionsdugliga. Åtgärden har inte bara förbättrat trivsel och säkerhet i fastigheten, utan också hjälpt till med att förbättra inomhusklimatet. Bytet av portar samt av undercentral och åtföljande injustering har bidragit till att inomhustemperaturen i lägenheterna har förbättrats samt till att uppvärmningskostnaderna ser ut att ha minskat. Omfattningen av minskningen är det ännu lite för tidigt att uttala sig om. Portarna finansierades med föreningens egna tillgångar.

**Extra stämma** hölls i januari för att fastställa delningen av en lägenhet.

**En höstfest** för boende i fastigheten hölls i september. För denna införskaffades ett partytält.

#### **Verksamhets- och underhållsplan de närmaste fem åren:**

Fogtätning av fasaden är planlagd till 2020. Styrelsen har insett att byte av fönsterbågar etc. är nödvändigt och lämpligen utförs samtidigt som fogtätningen och är i färd med att titta på tidpunkt, kostnader och finansiering av dessa två åtgärder. Installation av någon form av trygghetsbelysning vid skogssidan av fastigheten finns också med i planeringen, detta för att öka säkerheten och minska risken för inbrott. OVK ska ske under året. Styrelsen utvärderar också behov av en avjoniseringsanläggning för värmesystemet.

MA

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 131	1 065	1 061	968
Resultat efter finansiella poster	-415	-339	-228	-315
Soliditet (%)	69,8	69,9	70,9	71,3

### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 790 139	1 843 853	63 819	-2 141 979	-339 245	17 216 587
Disposition av föregående års resultat:			13 400	-352 645	339 245	0
Årets resultat					-414 840	-414 840
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 790 139</b>	<b>1 843 853</b>	<b>77 219</b>	<b>-2 494 624</b>	<b>-414 840</b>	<b>16 801 747</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 494 624
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-13 400
årets förlust	-414 840
	<b>-2 922 864</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 922 864
	<b>-2 922 864</b>

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

MS

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 130 886	1 064 952
Övriga intäkter, panter och överlåtelser		4 373	7 275
		<b>1 135 259</b>	<b>1 072 227</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-44 847	-45 710
Periodiskt underhåll		-25 244	-2 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	-38 556	-37 476
Driftskostnader	3	-822 870	-697 801
Övriga kostnader		-142 504	-159 509
Styrelsearbete och revision	4	-52 725	-63 231
Avskrivning anläggningstillgångar		-286 545	-274 557
		<b>-1 413 291</b>	<b>-1 280 862</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-278 032</b>	<b>-208 635</b>
Ränteintäkter		277	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 085	-130 740
		<b>-136 808</b>	<b>-130 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-414 840</b>	<b>-339 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-414 840</b>	<b>-339 245</b>

AR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	23 049 293	23 000 290
Pågående arbete	6	0	48 210
		<b>23 049 293</b>	<b>23 048 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 049 293</b>	<b>23 048 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 087
Övriga kortfristiga fordringar		2 107	5 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 828	107 275
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 935</b>	<b>117 650</b>
<i>Kassa och bank</i>		965 947	1 475 817
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 022 882</b>	<b>1 593 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 072 175</b>	<b>24 641 967</b>

By

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 790 139	17 790 139
Upplåtelseavgifter		1 843 853	1 843 853
Underhållsfond		77 219	63 819
		<b>19 711 211</b>	<b>19 697 811</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 494 624	-2 141 978
Årets resultat		-414 840	-339 245
		<b>-2 909 464</b>	<b>-2 481 223</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 801 747</b>	<b>17 216 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 842 500	6 872 500
		<b>6 842 500</b>	<b>6 872 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	30 000	30 000
Leverantörsskulder		118 960	268 202
Aktuella skatteskulder		3 153	3 111
Övriga skulder		15 099	15 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	260 716	236 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>427 928</b>	<b>522 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 072 175</b>	<b>24 641 967</b>

117



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Kostnader som är hänförliga till försäljning av hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på anläggningstillgångar görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar, inre ytskikt	150
Värme, sanitet	20
El	20
Fasad	80
Fönster	10
Yttertak	25
Ventilation	10
Övriga byggnadsdelar	25
Förvärvad tomträtt	300

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	969 846	903 912
Hyresintäkter bostäder	161 040	161 040
	<b>1 130 886</b>	<b>1 064 952</b>

#### Not 2 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2019 uppgått till 1 377 kr per år och lägenhet.

*mn*

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	276 313	258 502
El	35 393	30 022
Renhållning	55 669	50 468
Städning	38 407	37 873
Vatten	44 930	46 621
Förvaltning - teknisk, ekonomisk och fastighetskötsel	155 056	153 094
Markförvaltning	9 375	9 375
Snöröjning	4 609	8 813
Tomträttsavgäld	60 600	60 600
Försäkringar	41 086	12 736
Kabel TV	39 152	7 466
Bredband till lägenh/lokaler	55 744	19 787
Hantering av panter och överlåtelser	6 536	2 444
	<b>822 870</b>	<b>697 801</b>

### Not 4 Styrelsearbete och revision

	2019	2018
Styrelsearvoden	21 000	21 304
Lagstadgade arb.giv.avg.	7 000	6 694
Styrelseomkostnader, administrationskostnad Bolagsverket	0	3 733
Revisionsarvode	24 725	31 500
	<b>52 725</b>	<b>63 231</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 404 980	24 404 980
Inköp	287 338	
Omklassificeringar	48 210	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 740 528</b>	<b>24 404 980</b>
Ingående avskrivningar	-1 404 690	-1 130 133
Årets avskrivningar	-286 545	-274 557
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 691 235</b>	<b>-1 404 690</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 049 293</b>	<b>23 000 290</b>

PO



### Not 6 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 210	0
Inköp	0	48 210
Omklassificeringar	-48 210	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>48 210</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar	2,23	2020-04-01	2 872 500	2 902 500
Länsförsäkringar	1,81	2020-09-30	4 000 000	4 000 000
			<b>6 872 500</b>	<b>6 902 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	30 000

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl sociala kostnader	73 661	45 660
Upplupen värmekostnad	33 696	38 124
Upplupen el-kostnad	7 677	5 574
Upplupen renhållningskostnad	7 273	3 246
Förskottsbetalda hyror och avgifter	100 553	91 654
Revisionskostnad	25 000	25 000
Upplupen snöskottning	0	3 025
Upplupen advokat	0	18 750
Upplupen städning	0	3 443
Upplupen överlåtelse- och pant	0	1 991
Upplupen vatten och avfall	11 200	0
Upplupen reparation	1 656	0
	<b>260 716</b>	<b>236 467</b>

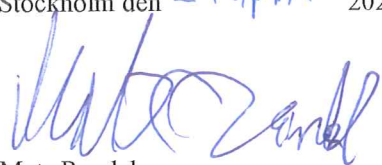
### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

*af*

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

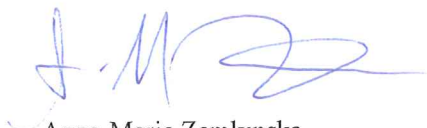
Stockholm den 29 april 2020



Mats Rendel



René Palmqvist



Anna-Maria Zamlynska



Anna Reventberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2020.



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Araben 1, org.nr 769618-7819

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Araben 1 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### *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 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 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 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 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.

## **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 Bostadsrättsföreningen Araben 1 för år 2019 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.

PA



### *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.

Stockholm den 30 april 2020



Per Andersson  
Auktoriserad revisor