



# Årsredovisning 2022



**Bostadsrättsföreningen**

**Araben 1**

**Org nr 769618-7819**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Araben 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 36 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser. 4 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: 26  
Antal hyresgäster: 3

### **Revisor**

Föreningen har under året haft Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor, huvudansvarig Per Andersson.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Rendel René Palmqvist Joakim Jangrell Nanna Sandberg	Ordförande
Suppleant	Viktoria Zamlynska Phrida Lindblad Andreas Carlén	

Vid ordinarie föreningsstämma har Anna-Maria Zamlynska avgått som ledamot och Frida Nilsson avgått som suppleant

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

Under det gångna året har en större renovering genomförts för energibesparande åtgärder. Vi hoppas att detta skall sänka våra rörliga kostnader under kommande år. Vi har även fått en vakant lägenhet som skall säljas under 2023 och användas för att betala av lån och skapa buffert. Vi hade tyvärr lån vars räntebindningstid löpte ut på mitten av året och därför har vi blivit sittande med höga räntekostnader för de lån som föreningen innehar. Detta har tyngt vårt resultat, men med avgiftshöjningar har vi behållit en hög soliditet. Dessa höjningar planeras att fasas ut under 2023, beroende på det makroekonomiska läget. Denna typ av avgiftshöjningar är inte önskvärda, då en låg avgift är av prioritet för styrelsen, men nödvändiga och det bästa alternativet för att bibehålla och höja värdet av föreningens tillgångar under lång sikt.

Förhoppningen är att föreningen har genomfört de renoveringar som krävs för att höja värdet och framöver kan skapa framtida positiva resultat genom kostnadsbesparande åtgärder. Därför hoppas vi att kunna redan under 2023 påvisa betydliga förbättringar i soliditet och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 122	1 115	1 106	1 131
Resultat efter finansiella poster	-633	-560	-368	-415
Soliditet (%)	69,2	70,4	68,9	69,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 446 271	2 813 971	107 019	-3 306 909	-560 440	<b>17 499 912</b>
Disposition av föregående års resultat:			16 400	-576 840	560 440	<b>0</b>
Årets resultat					-632 569	<b>-632 569</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 446 271</b>	<b>2 813 971</b>	<b>123 419</b>	<b>-3 883 749</b>	<b>-632 569</b>	<b>16 867 343</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 883 749
årets förlust	-632 569
	<b>-4 516 318</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	19 000
	-4 535 318
	<b>-4 516 318</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 122 132	1 115 183
Övriga intäkter, pantar och överlåtelse		18 619	71
		<b>1 140 751</b>	<b>1 115 254</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-76 068	-210 583
Periodiskt underhåll		-163 993	-37 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	-42 944	-41 056
Driftkostnader	3	-679 555	-826 990
Övriga kostnader		-258 051	-36 823
Styrelsearbete och revision	4	-76 166	-65 323
Avskrivning anläggningstillgångar		-293 662	-293 662
		<b>-1 590 439</b>	<b>-1 511 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-449 688</b>	<b>-396 683</b>
Ränteintäkter		51	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 932	-164 006
		<b>-182 881</b>	<b>-163 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-632 569</b>	<b>-560 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-632 569</b>	<b>-560 440</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	22 524 143	22 817 805
Pågående arbete	6	1 183 206	0
		<b>23 707 349</b>	<b>22 817 805</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 707 349</b>	<b>22 817 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 626	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 103	1 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 316	56 458
Avräkningskonto förvaltare		352 197	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 242</b>	<b>58 276</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>265 771</b>	<b>1 992 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>685 013</b>	<b>2 050 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 392 362</b>	<b>24 868 172</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		18 446 271	18 446 271
Upplåtelseavgifter		2 813 971	2 813 971
Underhållsfond		123 419	107 019
		<b>21 383 661</b>	<b>21 367 261</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 883 749	-3 306 909
Årets resultat		-632 569	-560 440
		<b>-4 516 318</b>	<b>-3 867 349</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 867 343</b>	<b>17 499 912</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	7	131 352	201 350
		<b>131 352</b>	<b>201 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 782 500	6 812 500
Leverantörsskulder		388 047	51 202
Skatteskulder		2 571	4 077
Övriga skulder		0	20 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	220 549	278 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 393 667</b>	<b>7 166 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 392 362</b>	<b>24 868 172</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-632 568	-560 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	293 662	293 662
Förändring skatteskuld/fordran	-1 506	678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-340 412</b>	<b>-266 100</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 820	-9 939
Förändring av kortfristiga skulder	263 314	52 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-90 918</b>	<b>-223 596</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 183 206	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 183 206</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse av bostadsrätt	0	1 820 000
Amortering av skulder	-99 998	-105 529
Utgifter i samband med upplåtelse	0	-45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-99 998</b>	<b>1 669 471</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 374 122</b>	<b>1 445 875</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 992 090	546 215
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>617 968</b>	<b>1 992 090</b>

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den period de avser.

#### 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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 004 316	997 367
Hysesintäkter bostäder	117 816	117 816
	<b>1 122 132</b>	<b>1 115 183</b>

#### Not 2 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2022 uppgått till 1 519 kr per år och lägenhet.

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	275 735	285 933
El	48 756	30 167
Renhållning	63 672	62 130
Städning	43 657	43 139
Vatten	54 843	50 483
Förvaltning - teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel	1 735	159 557
Markförvaltning	3 125	12 500
Snöröjning	9 401	9 501
Tomträttsavgäld	64 225	61 425
Försäkringar	24 593	24 155
Kabel TV	40 789	38 976
Bredband till lägenh/lokaler	49 024	49 024
	<b>679 555</b>	<b>826 990</b>

### Not 4 Styrelsearbete och revision

	2022	2021
Styrelsearvoden	28 999	21 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	7 060	14 573
Styrelseomkostnader, administrationskostnad Bolagsverket	3 732	0
Revisionsarvode	36 375	29 750
	<b>76 166</b>	<b>65 323</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 096 364	25 096 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 096 364</b>	<b>25 096 364</b>
Ingående avskrivningar	-2 278 559	-1 984 897
Årets avskrivningar	-293 662	-293 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 572 221</b>	<b>-2 278 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 524 143</b>	<b>22 817 805</b>

### Not 6 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	148 750
Fönsterrenovering	1 183 206	0
Överföring till upplåtelseavgift	0	-148 750
	<b>1 183 206</b>	<b>0</b>

### Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stockholm Exergi Fjärrvärmeanläggning	131 352	201 350
	<b>131 352</b>	<b>201 350</b>

Finansieringslösning av Fjärrvärmeanläggning.

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Länsförsäkringar	3,59	2023-01-31	2 782 500	2 812 500
Länsförsäkringar	3,59	2023-01-31	4 000 000	4 000 000
			<b>6 782 500</b>	<b>6 812 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 785 500	30 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 30 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 6 755 500 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl sociala kostnader	72 661	72 661
Upplupen värmekostnad	37 931	42 717
Upplupen elkostnad	11 778	6 825
Upplupen renhållningskostnad	8 410	13 366
Förskottsbetalda hyror och avgifter	45 663	91 899
Revisionskostnad	25 500	25 000
Upplupen vatten och avfall	14 590	12 585
Upplupen reparation	0	10 335
Upplupen städning	0	3 593
Upplupen konsultarvode	4 016	0
	<b>220 549</b>	<b>278 981</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Rendel

René Palmqvist

Joakim Jangrell

Nanna Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARABEN 1 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 14:52:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RENÉ PALMQVIST

Datum

René Palmquist  
Egen företagare

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 16:10:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nanna Sara Kristina Sandberg

Datum

Nanna Sandberg

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 13:39:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM JANGRELL

Datum

Joakim Jangrell

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

2023-07-01 11:44:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Rendel

Datum

Mats Rendel  
Pensionär

Leveranskanal: E-post

## ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-07-03 12:28:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Araben 1 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans



rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Araben 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

***2023-07-03 12:28:09 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post