

Årsredovisning 2025

Brf Arkaden Sundbyberg

769628-6744



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arkaden Sundbyberg

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sprängaren 6	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 5 046 kvm, 2 lokaler om 215 kvm och 67 garageplatser om 1 756 kvm, varav 18 med servitutsavtal. Byggnadernas totalyta är 7 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elena Karas	Ledamot
Marielle Rommel	Vice ordförande
Vendela Persson	Suppleant
Christian Denuit	Ordförande
Alan Shamoun	Ledamot
Kenneth Johannes Henriksson	Ledamot

Valberedning

Mats Lindh
Emelie Henriksson
Anders Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

William Lindström Revisorssuppleant
Joakim Häll Revisor Kungsbron Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Stamspolning
Byte av golvmattor i gemensamma utrymmen
Byte av ställdon och termostater

2024 ● OVK
VA reparation olje- och fettavskiljare

2025 ● Injustering golvvärme

Planerade underhåll

2026 ● Översyn av Sedumtak

2027 ● OVK
Radonmätning

2028 ● Hiss och dörrstyrning

Avtal med leverantörer

Försäkringsmäklare Proinova AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har injustering av golvvärme i samtliga lägenheter utförts.

Föreningen har tillsammans med våra grannföreningar Idared och Rio installerat kameraövervakning av Garaget.

Utöver ordinarie amortering har föreningen extraamorterat 500 tkr i januari 2025.

Under året har en fördjupad genomgång av fastighetens brandskydd genomförts.

En större driftsservice av hissarna genomfördes under sommaren 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat avtal med försäkringsmäklare Proinova AB för föreningens försäkringslösning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 373 749	6 371 259	5 566 065	4 607 315
Resultat efter fin. poster	-2 771 610	-3 017 460	-2 469 560	-2 456 028
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	2 536 218	1 698 218	860 218	517 960
Taxeringsvärde	222 174 000	210 877 000	210 877 000	210 877 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	828	729	607
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,0	64,5	63,1	58,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 516	14 725	14 834	15 349
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 440	10 590	10 668	11 039
Sparande / kvm totalyta, kr	204	147	224	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	75	73	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	70	67	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	44	36	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	189	176	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,06	2,02	0,94
Räntekänslighet (%)	16,81	17,78	20,34	25,30

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 544 942 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har under året genomfört det planerade projektet "Injustering av golvvärme" vilket har påverkat kassaflödet negativt. Föreningens likviditet är fortsatt god och en extra amortering kommer att ske vid omläggning av lånedel 2026-06. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 163 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	279 425 000	-	-	279 425 000
Upplåtelseavgifter	27 235 000	-	-	27 235 000
Fond, yttre underhåll	1 698 218	-	838 000	2 536 218
Balanserat resultat	-17 229 910	-3 017 460	-838 000	-21 085 370
Årets resultat	-3 017 460	3 017 460	-2 771 610	-2 771 610
Eget kapital	288 110 848	0	-2 771 610	285 339 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 085 370
Årets resultat	-2 771 610
Totalt	-23 856 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	802 314
Att från yttre fond i anspråk ta	-398 155
Balanseras i ny räkning	-24 261 139
	-23 856 980

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 373 749	6 371 259
Övriga rörelseintäkter	3	327 306	108 148
Summa rörelseintäkter		6 701 055	6 479 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 059 412	-2 846 636
Övriga externa kostnader	9	-208 901	-235 080
Personalkostnader	10	-226 147	-134 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 051 752	-4 047 580
Övriga rörelsekostnader	11	-75 765	0
Summa rörelsekostnader		-7 621 976	-7 263 947
RÖRELSERESULTAT		-920 922	-784 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 687	49 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 878 376	-2 282 733
Summa finansiella poster		-1 850 688	-2 232 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 771 610	-3 017 460
ÅRETS RESULTAT		-2 771 610	-3 017 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	355 960 551	359 985 219
Maskiner och inventarier	14	96 497	123 581
Pågående projekt	15	660 911	85 585
Summa materiella anläggningstillgångar		356 717 959	360 194 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		356 717 959	360 194 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 932	28 740
Övriga fordringar	16	2 836 180	2 324 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	329 213	387 156
Summa kortfristiga fordringar		3 236 325	2 739 948
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 000 000
Summa kassa och bank		0	1 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 236 325	3 739 948
SUMMA TILLGÅNGAR		359 954 284	363 934 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		306 660 000	306 660 000
Fond för yttre underhåll		2 536 218	1 698 218
Summa bundet eget kapital		309 196 218	308 358 218
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 085 370	-17 229 910
Årets resultat		-2 771 610	-3 017 460
Summa ansamlad förlust		-23 856 980	-20 247 370
SUMMA EGET KAPITAL		285 339 238	288 110 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 850 000	0
Summa långfristiga skulder		22 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	50 400 000	74 300 000
Leverantörsskulder		469 607	247 273
Skatteskulder		15 928	2 958
Övriga kortfristiga skulder		28 572	101 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	850 939	1 172 143
Summa kortfristiga skulder		51 765 046	75 823 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 954 284	363 934 333

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-920 922	-784 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 051 752	4 047 580
Erhållen ränta	35 650	41 850
Erlagd ränta	-2 089 483	-2 075 716
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 076 997	1 229 174
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 618	-2 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 669	176 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 048	1 402 905
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-575 326	-87 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-575 326	-87 453
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 050 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 050 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-506 278	765 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 308 198	2 542 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 801 920	3 308 198

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arkaden Sundbyberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Hissar	4,00 %
Restpost	0,83 %
Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 645 060	3 538 980
Serviceavgäld	250 416	246 536
Hysesintäkter, lokaler	899 642	866 250
Hysesintäkter, p-platser	532 080	523 832
Kabel-TV/Bredband	180 460	179 537
Övriga intäkter	137 670	366 047
Vatten	223 101	188 790
El	505 320	461 287
Summa	6 373 749	6 371 259

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 200	31 110
Försäkringsersättning	0	77 038
Återvunnen moms	321 106	0
Summa	327 306	108 148

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	96 499	98 920
Städning	130 309	127 840
Besiktning och service	161 093	213 461
Trädgårdsarbete	7 709	5 589
Snöskottning	0	1 029
Summa	395 611	446 838

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 963	52 282
Tvättstuga	0	27 257
Trapphus/port/entr	7 459	9 227
Soprum/miljöanläggning	25 643	6 743
Dörrar och lås/porttele	46 336	33 959
VA	0	105 394
Värme	6 550	2 435
Ventilation	3 080	39 584
El	64 733	16 390
Hissar	29 856	51 385
Tak	4 336	0
Fönster	2 099	2 832
Garage och p-platser	-41 203	41 203
Försäkringsärende/vattenskada	4 863	25 171
Gemensamhetsanläggning	0	143 119
Summa	171 715	556 980

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	137 050	0
Hissar	261 105	0
Summa	398 155	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	642 486	530 870
Uppvärmning	524 850	488 459
Vatten	322 926	311 454
Sophämtning	184 491	174 708
Summa	1 674 753	1 505 491

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 352	99 318
Självrisker	0	15 000
Bredband	165 566	88 177
Arvode teknisk förvaltning	57 520	56 062
Fastighetsskatt	91 740	78 770
Summa	419 178	337 327

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 409	14 913
Övriga förvaltningskostnader	52 872	61 441
Juridiska kostnader	1 652	1 513
Revisionsarvoden	26 012	23 596
Ekonomisk förvaltning	73 581	71 267
Konsultkostnader	41 375	62 350
Summa	208 901	235 080

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	172 080	105 000
Sociala avgifter	54 067	29 650
Summa	226 147	134 650

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	75 765	0
Summa	75 765	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 878 257	2 282 733
Övriga räntekostnader	119	0
Summa	1 878 376	2 282 733

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	387 840 055	387 840 055
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	387 840 055	387 840 055
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 854 836	-23 830 168
Årets avskrivning	-4 024 668	-4 024 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 879 504	-27 854 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 960 551	359 985 219
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>100 000 000</i>	<i>100 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 400 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark	61 774 000	58 877 000
Summa	222 174 000	210 877 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 225	135 444
Årets inköp	0	35 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 225	171 225
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 644	-24 732
Årets avskrivning	-27 084	-22 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 728	-47 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 497	123 581

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	85 585	33 913
Årets investeringar	575 326	87 453
Omfört till Byggnad	0	-35 781
Summa pågående arbeten	660 911	85 585

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 646	10 408
Övriga fordringar	9 614	5 446
Nabo Klientmedelskonto	1 772 073	1 315 540
Borgo	1 029 847	992 658
Summa	2 836 180	2 324 052

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 255	231 470
Fastighetsskötsel	25 113	23 957
Försäkringspremier	36 274	68 076
Bredband	37 451	37 451
Förvaltning	19 120	18 239
Inkomsträntor	0	7 963
Summa	329 213	387 156

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-30	2,13 %	24 550 000	24 750 000
Danske Bank	2027-06-30	2,45 %	23 050 000	23 800 000
Swedbank	2026-06-17	2,40 %	25 650 000	25 750 000
Summa			73 250 000	74 300 000
Varav kortfristig del			50 400 000	74 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 487	114 441
El	56 144	56 688
Uppvärmning	51 042	47 935
Utgiftsräntor	9 601	220 709
Förutbetalda avgifter/hyror	714 639	707 370
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Summa	850 939	1 172 143

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

80 000 000

2024-12-31

80 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Sundbyberg

Alan Shamoun
Ledamot

Christian Denuit
Ordförande

Elena Karas
Ledamot

Kenneth Johannes Henriksson
Ledamot

Marielle Rommel
Vice ordförande

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

Kungsbron Revision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 19:12

DOCUMENT ID:

SJeC5RC7pWI

ENVELOPE ID:

r1Ac0C7T-g-SJeC5RC7pWI

DOCUMENT NAME:

Brf Arkaden Sundbyberg, 769628-6744 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

662f5f5001531013f9a2ffe10abb4338312f8cc610cc32a
389c9f242892e5a34631439b14025780c0ba765685384
900550742b67c1e2deae807f2b2e0fd209e6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALAN SHAMOUN alan@shamoun.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:19 20.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.164.115
2. Elena Karas elena.epost@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:19 21.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.165.15
3. Anna Marielle Rommel marielle.rommel@mrommel.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:37 21.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.107
4. Kenneth Johannes Henriksson kenneth.j.henriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:40 21.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.15.229
5. Jörgen Christian Denuit christian.denuit@nordferrero.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:02 20.04.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 79.141.36.131
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:36 21.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkaden Sundbyberg, org.nr. 769628-6744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkaden Sundbyberg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkaden Sundbyberg för räkenskapsåret 2025 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 19:12

DOCUMENT ID:

HyMCqRCm6We

ENVELOPE ID:

SJR9R07p-g-HyMCqRCm6We

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Arkaden Sundbyberg.pdf

2 pages

SHA-512:

152d00a3630b59fced9588c68ac7a543239bf74cf2e4b5
a7574bd15b31b9752e11b552a6a7cfade394584ce2b29
a00e1cb322f90c581d7ce9077ea0fea3373c3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	21.04.2026 13:35	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	21.04.2026 13:31	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed