



Årsredovisning 2025

Brf Arkaden i Sölvesborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Arkaden i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 736200-0312 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kina 1	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	170
1	lokaler (hyresrätt)	66
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 668
Totalt 34 objekt		1 904

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 10 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Nyberg	Ordförande	2025-01-01	
Gunilla Stark	Ledamot	2025-01-01	2025-05-28
Bo Håkansson	Ledamot	2025-01-01	
Elisabeth Ullman-Trudu	Ledamot	2025-01-01	
Gustav Norén	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Nyberg, Elisabeth Ullman-Trudu och Gustav Norén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bo Håkansson, Elisabeth Ullman-Trudu och Pia Nyberg.

Revisorer har varit: Tibor Bondesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Baker Tilly Sydost.

Valberedning har varit: Jesper Haglund (sammankallande), Philip Billgren och Britt-Marie Pereira, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +14,5%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-05.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Installation av torkutrustning Byte entrédörrar, skärmtak, låssystem och garageportar
2000	Utbyte av takpannor
2002	Nytt cykel och sopsorteringshus
2003	Översyn och reparation av tegelfogar på fasaderna
2004	Stambyte, renovering av samtliga badrum Ny tvättstuga, elledningar i lägenheter Lägenhetsdörrar, målning trapphus mm Installation av fjärrvärme
2006-2007	Ändring av gårdsmiljön
2012	Byte av fönster i alla lägenheter och trapphus, samt nya fönsterdörrar
2015	OVK och brandskyddsarbete Installation fiber
2016	Underhåll av tandläkarlokal Målning av förråd Ny pilskärmvägg
2018	Renovering av balkongplattor, inglasning av samtliga balkonger
2019	Energideklaration
2021	OVK besiktning
2021	Nytt torkskåp till tvättstuga samt ny avfuktare till torkrum
2022	Ny torktumlare
2023	Sensorstyrd LED-belysning i trapphusen samt källargångar
2024	Besiktning garageportar KIWA
2025	Ny tvättmaskin till tvättstuga
2025	Installation värmefläkt till torkrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Se över låssystem, eventuellt övergå till digitalt system

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	81	54	136	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 675	1 731	1 787	2 257	2 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 821	1 883	2 041	2 345	2 409
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	228	223	226	219	192
Årsavgifter, kr/kvm	726	634	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	698	632	681	678
Nettoomsättning, tkr	1 516	1 329	1 191	1 180	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	-17	-114	-1	100
Soliditet, %	49	49	48	45	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta, lokalyta och garage). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garage).

I energikostnader inte ingår individuell el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 500	0	0	62 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 829 792	0	26 782	1 856 574
S:a bundet eget kapital, kr	1 892 292	0	26 782	1 919 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 510 871	-16 710	-26 782	1 467 379
Årets resultat, kr	-16 710	16 710	117 093	117 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 494 161	0	90 311	1 584 472
S:a eget kapital, kr	3 386 453	0	117 093	3 503 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 93 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 218 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 494 161
Årets resultat, kr	117 093
Reservation till underhållsfond, kr	-93 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 584 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 584 472

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 921	1 328 612
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 516 921	1 328 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-873 555	-846 404
Underhåll enligt plan	Not 4	-66 218	-22 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 304	-115 209
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 329	-46 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 085	-149 085
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 255 491	-1 179 438
RÖRELSERESULTAT		261 430	149 174
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		448	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 740	-165 966
Övriga finansiella poster	Not 8	-45	-39
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-144 337	-165 884
ÅRETS RESULTAT		117 093	-16 710

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 361 493	6 510 578
Summa materiella anläggningstillgångar		6 361 493	6 510 578
Summa anläggningstillgångar		6 361 493	6 510 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		458 829	340 262
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 170	4 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 572	38 188
Summa kortfristiga fordringar		588 571	382 710
Kassa och bank			
Bank	Not 12	32 311	30 864
Summa kassa och bank		32 311	30 864
Summa omsättningstillgångar		620 882	413 574
SUMMA TILLGÅNGAR		6 982 375	6 924 152



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 500	62 500
Fond för yttre underhåll	1 856 574	1 829 792
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 919 074	1 892 292
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 467 379	1 510 871
Årets resultat	117 093	-16 710
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 584 472	1 494 161
Summa eget kapital	3 503 546	3 386 453
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 079 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		108 000
Leverantörsskulder		60 911
Aktuell skatteskuld	Not 14	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	228 699
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		399 829
Summa skulder	3 478 829	3 537 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 982 375	6 924 152

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	261 430	149 174
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 085	149 085
	410 515	298 259
Erhållen ränta	448	121
Erlagd ränta	-152 946	-158 042
Övriga poster	-45	-39
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	257 972	140 299
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 293	-6 975
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	57 336	-43 015
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	228 015	90 310
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-108 000	-108 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-108 000	-108 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 015	-17 690
Likvida medel vid årets början	371 125	388 815
Likvida medel vid årets slut	491 140	371 125
	120 015	-17 690

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 270 692	1 109 736
Årsavgift TV/bredband	91 296	67 680
Hysesintäkt lokaler	123 136	121 228
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 144	26 328
Hysesrabatter	-324	-324
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 176	3 964
Övriga primära intäkter och ersättningar	801	0
	1 516 921	1 328 612

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-58 257	-20 731
El	-50 349	-46 222
Uppvärmning	-281 910	-302 879
Vatten	-101 383	-75 222
Renhållning	-50 261	-49 143
TV, bredband, iptelefoni	-89 127	-88 874
Obligatoriska besiktningar	0	-12 078
Serviceavtal	0	-1 776
Förvaltningskostnader	-164 321	-163 611
Försäkringar	-35 512	-33 116
Fastighetsskatt	-40 621	-45 647
Övriga driftskostnader	-1 813	-7 104
	-873 555	-846 404

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-66 218	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-22 631
	-66 218	-22 631

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 550	-15 140
Övriga förvaltningskostnader	-109 490	-91 451
Kostnader överlåtelse och panter	-1 175	-3 438
Stämma och styrelse	-3 089	-5 180
	-128 304	-115 209

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 299	-29 728
Löner för anställda	-5 522	-8 032
Sociala avgifter	-6 508	-8 350
	-38 329	-46 110

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-149 085	-149 085
	-149 085	-149 085

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-45	-39
	-45	-39

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	24 298	23 364
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 274	14 824
	<u>120 572</u>	<u>38 188</u>

Not 12 BANK

Sölvesborg-Mjällby Sparbank	32 311	30 864
	<u>32 311</u>	<u>30 864</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sölvesborg-Mjällby Sparbank		3,44%	2028-12-30	3 187 000	108 000
				<u>3 187 000</u>	<u>108 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 079 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	108 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>108 000</u>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	432 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 647 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	2 606
	<u>0</u>	<u>2 606</u>

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 656	2 409
Arbetsgivaravgifter	563	820
	<u>2 219</u>	<u>3 229</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 645	62 210
Upplupna räntekostnader	0	8 206
Upplupen revision	14 600	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 386	142 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 068	0
	<u>228 699</u>	<u>227 278</u>

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Bo Håkansson	 Elisabeth Ullman-Trudu	 Gustav Norén
-----------------------	---------------------------------	-----------------------

.....
Pia Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tibor Bondesson
Baker Tilly Sydost AB
Revisor vald av föreningsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkaden i Sölvesborg
Org.nr. 736200-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkaden i Sölvesborg för år 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 (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 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 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 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. Risken 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkaden i Sölvesborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sölvesborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tibor Bondesson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pia Nyberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:22:47



Elisabeth Ullman-Trudu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:34:27



Gustav Norén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:09:05



Bo Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:24:27



Tibor Bondesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:48:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tibor Bondesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:45:42



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.