



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Arkagården 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 med säte i Kalmar org.nr. 769620-8516 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Arkagården 2		1983

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsföräkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	44
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1225
2	lägenheter (hyresrätter)	112
Totalt 22 objekt		1381

Föreningens lägenheter fördelas på: 3st 1 rok, 10st 2 rok, 7st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Ernstsson	Ordförande	2022-01-01	
Irène Bergman	Ledamot	2022-01-01	
Svante Erlandsson	Ledamot	2022-07-01	2022-08-23
Svante Erlandsson	Suppleant	2022-08-23	
Suad Samardzic	Ledamot	2022-07-01	
Suad Samardzic	Suppleant	2022-01-01	2022-07-01
Christian Sundlöf Franzén	Ledamot	2022-01-01	
Albert Gegaj	Ledamot	2022-01-01	2022-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Ernstsson och Suad Samardzic.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Irène Bergman, Olle Ernstsson, Suad Samardzic, Christian Sundlöf Franzén, Albert Gegaj.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas från BoRevision, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Albert Gegaj (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 5 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-05.

Utförda reparationer och besiktningar under året

- OVK-Besiktning
- Energibesiktning
- Ommålning av staket
- Sanering av klotter
- Lampa monterad i västra källarnedgången
- Buske vid östra staketet borttaget
- Cykelrensning

Föreningen har under året sålt en lägenhet som tidigare var hyresrätt

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Tvättutrustning. 2st Tvättmaskiner och 1st Torktumlare är utbytta under 2021

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	285	344	317	300	258
Skuldsättning, kr/kvm	8 435	9 574	9 620	9 667	9 667
Räntekänslighet, %	13	15	15	15	15
Energikostnad, kr/kvm	161	154	144	146	135
Driftskostnad, kr/kvm	350	406	262	284	241
Årsavgifter, kr/kvm	689	664	658	650	658
Totala intäkter, kr/kvm	804	816	807	789	760
Nettoomsättning, tkr	1 110	1 126	1 107	1 090	1 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	89	238	161	104
Soliditet, %	51	44	44	43	43

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	12 783 328	0	843 399	13 626 727
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 439 464	0	756 601	4 196 065
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	856 723	0	254 752	1 111 475
S:a bundet eget kapital, kr	17 079 515	0	1 854 752	18 934 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 450 067	89 076	-254 752	-6 615 743
Årets resultat, kr	89 076	-89 076	139 707	139 707
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 360 991	0	-115 045	-6 476 036
S:a eget kapital, kr	10 718 524	0	1 739 707	12 458 231

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 248 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	-6 360 991
Årets resultat, kr	139 707
Reservation till underhållsfond, kr	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 248
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 476 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 476 036

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 109 704	1 126 469
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 109 704	1 126 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-450 689	-560 596
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 660	-67 296
Personalkostnader	Not 5	-87 540	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-194 444	-194 444
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-794 333	-822 336
RÖRELSERESULTAT		315 371	304 133
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 269	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 933	-215 057
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-175 664	-215 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 707	89 076
ÅRETS RESULTAT		139 707	89 076

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 383 323	20 554 011
Inventarier och installationer	Not 8	285 899	309 656
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 669 223</u>	<u>20 863 667</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 669 223</u>	<u>20 863 667</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 216 717	980 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 293	16 787
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 232 010</u>	<u>997 765</u>
Kassa och bank	Not 11	2 392 640	2 288 702
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 392 640</u>	<u>2 288 702</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 624 650</u>	<u>3 286 468</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 293 872</u>	<u>24 150 134</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 822 792	16 222 792
Fond för yttre underhåll		1 111 475	856 723
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>18 934 267</u>	<u>17 079 515</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 615 743	-6 450 067
Årets resultat		139 707	89 076
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-6 476 036</u>	<u>-6 360 991</u>
Summa eget kapital		<u>12 458 231</u>	<u>10 718 524</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 066 750	9 378 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 066 750</u>	<u>9 378 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 581 800	3 844 000
Leverantörsskulder		20 807	50 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 284	159 526
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 768 891</u>	<u>4 053 610</u>
Summa skulder		<u>11 835 641</u>	<u>13 431 610</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 293 872</u>	<u>24 150 134</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 25-100 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	921 319	887 364
Hysesintäkt bostäder	162 901	214 146
Hysesintäkt lokaler	16 152	16 152
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 932	8 806
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 400	1
	1 109 704	1 126 469
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 387	-13 804
El	-32 218	-16 394
Uppvärmning	-127 025	-134 471
Vatten	-62 412	-61 129
Renhållning	-33 158	-33 158
TV, bredband, iptelefoni	-7 982	-7 025
Obligatoriska besiktningar	-25 080	0
Serviceavtal	-8 495	-7 674
Förvaltningskostnader	-28 836	-41 539
Försäkringar	-20 639	-23 905
Fastighetsskatt	-26 553	-25 393
Periodiskt underhåll	-59 248	-191 152
Övriga driftskostnader	-2 657	-4 952
	-450 689	-560 596
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-22 618	0
Underhåll tvättstuga	0	-125 072
Underhåll installationer	0	-66 080
Underhåll huskropp utvändigt	-36 630	0
	-59 248	-191 152
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 250	-11 813
Övriga förvaltningskostnader	-32 812	-43 375
Kostnader överlåtelse och panter	-2 098	-12 109
Konsulter	-12 500	0
	-61 660	-67 296
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 000	0
Sociala avgifter	-17 540	0
	-87 540	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-170 687	-170 687
Installationer och inventarier	-23 757	-23 757
	-194 444	-194 444

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 622 184	16 622 184			
Ingående anskaffningsvärde mark	6 345 894	6 345 894			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 968 078	22 968 078			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 414 067	-2 243 380			
Årets avskrivningar byggnader	-170 687	-170 687			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 584 755	-2 414 067			
Utgående redovisat värde	20 383 323	20 554 011			
Redovisade värden byggnader	14 037 429	14 208 117			
Redovisade värden mark	6 345 894	6 345 894			
Fastighetsbeteckning:	Arkagården 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	15 400 000	8 600 000	24 000 000	22 000 000
Lokaler	1983	73 000		73 000	59 000
		15 473 000	8 600 000	24 073 000	22 059 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				14 550 000	14 550 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				14 550 000	14 550 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	557 410	557 410			
Utgående anskaffningsvärden	557 410	557 410			
Ingående avskrivningar	-247 754	-223 997			
Årets avskrivningar	-23 757	-23 757			
Utgående avskrivningar	-271 511	-247 754			
Utgående redovisat värde	285 899	309 656			
Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.					
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 147 703	926 552			
Skattekonto	54 482	38 735			
Övrig skattefordran	14 532	15 692			
	1 216 717	980 979			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	12 794	12 184			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 499	1 806			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 797			
	15 293	16 787			

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	753 492	665 291
SBAB	1 639 148	1 623 411
	2 392 640	2 288 702

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,79%	2023-06-30	3 480 000	0
Stadshypotek AB	1,39%	2024-10-30	1 408 000	64 000
Stadshypotek AB	1,16%	2025-10-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2024-04-30	3 290 000	0
Stadshypotek AB	3,70%	2027-06-30	2 270 550	37 800
			11 648 550	101 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 066 750
Nästa års amortering av långfristig skuld				101 800
Lån som ska konverteras inom ett år				3 480 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 581 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				407 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 139 550
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 813	16 586
Upplupna räntekostnader	38 249	36 039
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	95 222	95 901
	166 284	159 526

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christian Sundlöv Franzén

.....
Irène Bergman

.....
Olle Ernstsson

.....
Suad Samardzic

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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkagården 2, org.nr. 769620-8516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkagården 2 för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkagården 2 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE ERNSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:58:41



SUAD SAMARDZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:09:17



CHRISTIAN SUNDLÖV FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 06:44:06



IRÉNE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:49:14



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 22:22:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 22:22:03



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.