



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Brf Arkö Park



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arkö Park med säte i Trosa org.nr. 769627-6638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) en äkta bostadsrättsförening. 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mejseln 8 i Trosa kommun med adress Vattenpassgränd 1, Vinkelgatan 6A-D, 8A-D, 10.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejseln 8	2014-02-19	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2369
Totalt 47 objekt		2369

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roland Nordman	Ordförande	2022-12-14
Sven-Åke Aggesjö	Ledamot	2022-12-14
Ulf Jägeberg	Ledamot	2022-12-14
Tomas Sjödin	Ledamot	2022-12-14
Monica Peterson	Suppleant	2022-12-14
Marie Lundberg	Suppleant	2022-12-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Nordman, Sven-Åke Aggesjö, Ulf Jägeberg, Tomas Sjödin, Monica Peterson och Marie Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven-Åke Aggesjö, Thomas Sjödin, Ulf Jägeberg, Roland Nordman.

Firman tecknas enligt ovan av ledamöterna två i förening.

Revisorer har varit: Jens Forneng, LR Revision & Redovisning i Örebro Vingåker AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Leach och Marianne Frants, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14. På stämman deltog 14 st medlemmar varav 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3% och 2023-04-01 med +15%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostäder med 15% fr.o.m. 2023-10-01.

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 hösten 2022.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Installation av solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	49	213	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 320	14 449	14 557	14 666	14 774
Räntekänslighet, %	19	20	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	273	211	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	530	353	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	733	733	734	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	798	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 023	1 882	1 878	1 840	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-623	-247	-330	-203	-32
Soliditet, %	65	65	65	65	0

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader, för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 409 000	0	0	65 409 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	600 000	0	300 000	900 000
S:a bundet eget kapital, kr	66 009 000	0	300 000	66 309 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 165 228	-246 723	-300 000	-1 711 951
Årets resultat, kr	-246 723	246 723	-623 170	-623 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 411 951	0	-923 170	-2 335 121
S:a eget kapital, kr	64 597 049	0	-623 170	63 973 879

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	-1 711 951
Årets resultat, kr	-623 170
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 635 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 635 121

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01	2021-07-01
	1	-2023-06-30	-2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 022 971	1 882 180
Övriga rörelseintäkter	3	89 887	8 928
Summa rörelseintäkter		2 112 858	1 891 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 255 498	-837 098
Övriga externa kostnader	5	-83 117	-81 403
Underhåll enligt plan	6	0	-11 872
Personalkostnader och arvoden	7	-2 230	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 808	-739 803
Summa rörelsekostnader		-2 080 653	-1 670 176
Rörelseresultat		32 205	220 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 375	3 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 750	-470 737
Summa finansiella poster		-655 375	-467 655
Resultat efter finansiella poster		-623 170	-246 723
Årets resultat		-623 170	-246 723

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	97 498 643	98 238 451
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	231 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 730 143	98 238 451
Summa anläggningstillgångar		97 730 143	98 238 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 301	0
Övriga fordringar		25 092	24 876
Avräkningskonto HSB Södermanland		540 504	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 969	60 855
Summa kortfristiga fordringar		601 866	85 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	736	776 875
Summa kassa och bank		736	776 875
Summa omsättningstillgångar		602 602	862 606
SUMMA TILLGÅNGAR		98 332 745	99 101 057

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 409 000	65 409 000
Fond för yttre underhåll		900 000	600 000
Summa bundet eget kapital		66 309 000	66 009 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 711 951	-1 165 228
Årets resultat		-623 170	-246 723
Summa fritt eget kapital		-2 335 121	-1 411 951
Summa eget kapital		63 973 879	64 597 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	10 595 000	22 305 000
Summa långfristiga skulder		10 595 000	22 305 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	23 330 000	11 923 750
Leverantörsskulder		156 793	6 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	277 073	268 908
Summa kortfristiga skulder		23 763 866	12 199 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 332 745	99 101 057

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter	1 830 370	1 737 518
Hyrer	18 235	26 881
Hyresbortfall	-1 164	-2 328
Intäkter konsumtionsavgift	173 251	120 074
Övriga intäkter	2 280	36
Summa nettoomsättning	2 022 972	1 882 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Länsförsäkringar, återbäring	0	8 928
Elstöd Skatteverket	-89 887	0
Summa övriga rörelseintäkter	-89 887	8 928

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 374	0
Löpande underhåll	133 229	55 906
Elavgifter	544 746	394 569
Vatten och avlopp	101 353	104 573
Sophämtning	94 632	83 543
Försäkringar	41 040	40 102
Kabel-TV/bredband	7 336	7 336
Fastighetsskötsel	319 964	151 068
Övriga kostnader	3 822	0
Summa driftskostnader	1 255 496	837 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Revisionsarvoden	10 500	9 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 268	41 250
Övriga förvaltningskostnader	6 512	19 702
Bankkostnader	3 955	4 261
Möteskostnader	6 914	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	1 050	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	2 500	2 500
Kontorsmaterial och trycksaker	170	0
Övriga externa kostnader	-64	4 190
Summa övriga externa kostnader	83 118	81 403

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Underhåll enligt plan	0	11 872
Summa underhåll enligt plan	0	11 872

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Övriga personalkostnader	2 230	0
Summa personalkostnader och arvoden	2 230	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Värdeår enligt taxeringsbeslut 2019.

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 509 498	83 509 498
Ingående anskaffningsvärde mark	16 999 221	16 999 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 508 719	100 508 719
Ingående avskrivningar	-2 270 268	-1 530 465
Årets avskrivningar	-739 808	-739 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 010 076	-2 270 268
Utgående redovisat värde	97 498 643	98 238 451
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Totalt taxeringsvärde	43 400 000	43 400 000

Fastighetsbeteckning: Mejseln 8

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar, solceller	231 500	0
Utgående redovisat värde	231 500	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 969	60 855
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 969	60 855

Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Sörmlands Sparbank, företagskonto	736	776 875
Summa kassa och bank	736	776 875

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Sörmlands Sparbank 926-8	1,6	2024-06-30	11 620 000	11 715 000
Sörmlands Sparbank 379-2	1,1	2024-12-09	10 685 500	10 775 000
Sörmlands Sparbank 910-2	1,4	2022-06-30	0	11 738 750
Sörmlands Sparbank 870-6	3,885	2023-09-30	11 620 000	0
			33 925 500	34 228 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-23 050 000	-11 643 750
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-280 000	-280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 595 500	22 305 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	32 525 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	23 330 000	11 923 750
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	23 330 000	11 923 750

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	15 493	43 467
Förutbetalda hyror och avgifter	202 014	178 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 566	46 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 073	268 908

Årsredovisningen för Brf Arkö Park med räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-06-30 har signerats digitalt.

Roland Nordman
Ordförande

Ulf Jägeberg

Sven-Åke Aggesjö

Thomas Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
L R Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkö Park

Org.nr 769627-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkö Park för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de 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. De 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkö Park för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro 2023

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Brf Arkö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND NORDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 14:34:12



THOMAS SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 17:00:55



SVEN-ÅKE AGGESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 19:13:42



ULF JÄGEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 11:22:54



JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 23:17:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Brf Arkö Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 23:16:25



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.

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 star något i årsredovisningen.