



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

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	2023-01-01	
Gunilla Stark	Ledamot	2023-01-01	
Elisabeth Jönsson	Ledamot	2023-01-01	2023-01-12
Bo Håkansson	Ledamot	2023-01-01	
Elisabeth Ullman-Trudu	Ledamot	2023-01-01	
Emil Knese	Ledamot	2023-01-01	
Gustav Norén	Ledamot	2023-01-12	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bo Håkansson, Pia Nyberg och Emil Knese.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 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 2022-10-05.

Årets resultat påvisar en förlust om 114 345 sek. Förlusten hänför sig till ökade räntekostnader. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras gradvis under kommande år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 pilskärmsvägg
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

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

Årtal	Ändamål
2024	Se över låssystem, eventuellt övergå till digitalt system

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	54	136	179	235	104
Skuldsättning, kr/kvm	1 787	2 257	2 319	2 380	2 442
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 041	2 345	2 409	2 224	2 280
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	226	219	192	159	159
Årsavgifter, kr/kvm	594	594	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	681	678	676	678
Nettoomsättning, tkr	1 191	1 180	1 176	1 173	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	-1	100	259	29
Soliditet, %	48	45	45	44	41

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 och lokalyta). 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 och lokalyta). 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 stämman 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	1 721 221	0	31 202	1 752 423
S:a bundet eget kapital, kr	1 783 721	0	31 202	1 814 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 734 633	-846	-31 202	1 702 585
Årets resultat, kr	-846	846	-114 345	-114 345
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 733 787	0	-145 547	1 588 240
S:a eget kapital, kr	3 517 508	0	-114 345	3 403 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 798 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	1 733 787
Årets resultat, kr	-114 345
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 588 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 588 240

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 190 850	1 180 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 682	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 202 532	1 180 457
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-798 656	-735 589
Underhåll enligt plan	Not 5	-68 798	-92 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-77 246	-81 627
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 095	-53 684
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-149 085	-144 919
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 139 880	-1 107 944
RÖRELSERESULTAT		62 652	72 513
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 911	-73 195
Övriga finansiella poster	Not 9	-135	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-176 997	-73 359
ÅRETS RESULTAT		-114 345	-846

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 659 663	6 808 748
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 659 663</u>	<u>6 808 748</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 659 663</u>	<u>6 808 748</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		377 931	897 322
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	168	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 306	20 474
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>413 405</u>	<u>917 951</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	10 884	25 291
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 884</u>	<u>25 291</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>424 289</u>	<u>943 242</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 083 952</u>	<u>7 751 990</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 500	62 500
Fond för yttre underhåll	1 752 423	1 721 221
Summa bundet eget kapital	1 814 923	1 783 721
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 702 585	1 734 633
Årets resultat	-114 345	-846
Summa fritt eget kapital	1 588 240	1 733 787
Summa eget kapital	3 403 163	3 517 508
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 295 000
Summa långfristiga skulder		3 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	108 000	3 911 000
Leverantörsskulder	71 257	117 732
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 765
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 265
Summa kortfristiga skulder	385 789	4 234 482
Summa skulder	3 680 789	4 234 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 083 952	7 751 990

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	62 652	72 513
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 085	144 919
	<u>211 737</u>	<u>217 432</u>
Erhållen ränta	49	16
Erlagd ränta	-177 039	-72 908
Övriga poster	-135	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>34 612</u>	<u>144 360</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 845	9 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 565	66 912
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-25 798</u>	<u>220 541</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-508 000	-108 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-508 000</u>	<u>-108 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-533 798	112 541
Likvida medel vid årets början	922 613	810 072
Likvida medel vid årets slut	<u>388 815</u>	<u>922 613</u>
	-533 798	112 541

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:

00 - 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	990 840	990 840
Hysesintäkt lokaler	113 812	102 668
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 508	23 306
Hysesrabatter	-324	-324
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	60 120	57 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	5 791
Övriga fakturerade kostnader	0	576
Övriga primära intäkter och ersättningar	573	0
	<u>1 190 850</u>	<u>1 180 457</u>
* I årsavgifter bostäder ingår uppvärmning, vatten, TV och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag elstöd	11 682	0
	<u>11 682</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 054	-12 008
El	-47 068	-46 446
Uppvärmning	-280 556	-240 053
Vatten	-102 341	-93 188
Renhållning	-52 780	-47 898
TV, bredband, iptelefoni	-77 096	-74 217
Obligatoriska besiktningar	-14 094	0
Serviceavtal	-1 724	-3 790
Förvaltningskostnader	-140 896	-142 512
Försäkringar	-29 355	-26 738
Fastighetsskatt	-45 449	-43 706
Övriga driftskostnader	-2 243	-5 035
	<u>-798 656</u>	<u>-735 589</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-68 798	-92 125
	<u>-68 798</u>	<u>-92 125</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 360	-11 094
Övriga förvaltningskostnader	-58 912	-54 599
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-5 761
Föreningsverksamhet	0	-4 069
Kontorsutrustning och -material	-39	-1 449
Stämman och styrelse	-3 309	-4 655
	<u>-77 246</u>	<u>-81 627</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 490	-27 390
Löner för anställda	-5 522	-14 488
Övriga personalkostnader	0	-289
Sociala avgifter	-10 083	-11 517
	<u>-46 095</u>	<u>-53 684</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-149 085	-144 919
	<u>-149 085</u>	<u>-144 919</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-135	-180
	<u>-135</u>	<u>-180</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2089	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 575 522	10 575 522
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 607 522	10 607 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 798 774	-3 653 855
Årets avskrivningar byggnader	-149 085	-144 919
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 947 859	-3 798 774
Utgående redovisat värde	6 659 663	6 808 748
Redovisade värden byggnader	6 627 663	6 776 748
Redovisade värden mark	32 000	32 000

Fastighetsbeteckning: Kina 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	12 000 000	3 127 000	15 127 000	15 127 000
Lokaler	1961	485 000	240 000	725 000	725 000
		12 485 000	3 367 000	15 852 000	15 852 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 015 000	5 015 000
Summa ställda säkerheter	5 015 000	5 015 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	168	155
	168	155

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	21 434	18 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 872	1 836
	35 306	20 474

Not 13 BANK

Sölvesborg-Mjällby Sparbank	10 884	25 291
	10 884	25 291

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sölvesborg-Mjällby Sparbank		4,7%	2025-12-30	3 403 000	108 000
				3 403 000	108 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 295 000**

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	432 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 863 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 765	3 677
<u>4 765</u>	<u>3 677</u>

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDERPersonalens källskatt
Arbetsgivaravgifter

1 430	1 655
<u>1 072</u>	<u>1 735</u>
2 502	3 390

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTERUpplupen el, vatten, värme, renhållning
Upplupna räntekostnader
Upplupen revision
Förutbetalda årsavgifter och hyror
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

63 962	63 320
282	410
12 360	12 000
118 276	114 544
<u>4 385</u>	<u>8 409</u>
199 265	198 683

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Bo Håkansson.....
Elisabeth Ullman-Trudu.....
Emil Knese.....
Gunilla Stark.....
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 2023. 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 2023 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". 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 2023 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 tryggt 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:26:25



EMIL KNESE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:34:59



ELISABETH ULLMAN-TRUDU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:45:22



GUNILLA STARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:16:40



GUSTAV NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:00:17



BO HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:25:15



TIBOR BONDESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:19:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIBOR BONDESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:16:32



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.