

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Arkaden
Org nr: 7324002810





Innehållsförteckning

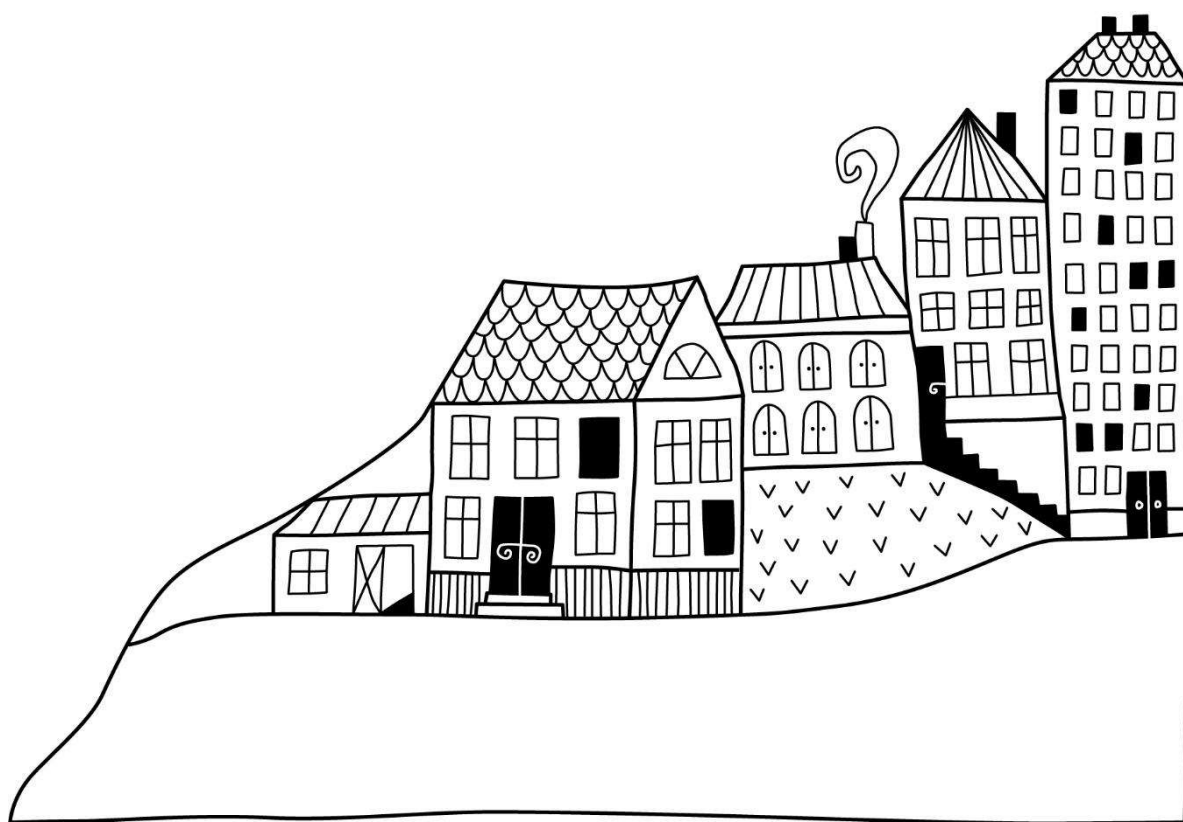
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Arkaden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1808 tkr innan avsättning till föreningens underhållsfond gjorts och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Årets resultat är högre än föregående år, vilket främst beror på lägre underhållskostnader under året. Resultatet efter fondförändringen visar på ett underskott på 78 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre underhållskostnader. Årets underhåll består av en OVK-besiktning samt arbete på parkeringsplats ligger på 114 tkr jämfört med tidigare års kostnad på 1965 tkr för nya klinkergolv i trapphus, byte av styrsystem för värme och varmvatten samt mark och plåtarbeten runt fastigheten. Räntekostnaderna har ökat under året. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Investering för IMD-el skulle varit färdigt i april men blev klart i Augusti.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 152%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 10% till 15%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 984 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Arkaden 3 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 180 lägenheter samt 2 sk servicehus och 5 garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Rödagatan 2-16 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	72
3 rum och kök	72
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	72
Antal p-platser	198

Total tomtarea 48 145 m²

Total bostadsarea 12 966 m²

Total lokalarea 1100 m²

Årets taxeringsvärde 138 122 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 122 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och Elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
Tele 2	TV/Bredband
WB-Låsservice	Service Låssystem
Aimo Park	Parkeringsövervakning



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 400 tkr och planerat underhåll för 114 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 98 138 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3271 tkr . Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (142 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Ombyggnader av undercentral	1980
Renovering badrum	1993
Balkoninglasning	1994
Byte till säkerhetsdörrar	2003
Byte av garageportar	2003
Kulvertanläggning	2007
Renovering tvättstugor och föreningslokal	2011
Cykelhus 15 st	2015
Fönsterbyte	2015
Renovering trapphus	2018
Tvättutrustning	2018
El installationer	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2018
Markytor	2018
Gemensamma utrymmen	2022
Installationer	2022
Huskropp utvändigt	2022
Markytor	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	73 125
Markytor	40 625

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar	2025	Ej beslutat
Yttertak	2026	Ej beslutat
Dränering	2026	Ej beslutat
Asfalt	2028	Ej beslutat
Värmesystem	2030	Ej beslutat
Entreer	2033	Ej beslutat



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Viol Rylander	Ordförande	2026
Sven Erik Björkholm	Sekreterare 1	2026
Anders Stenström	Vice ordförande	2025
Jill Persson	Ledamot	2025
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arianit Krasniqi	Suppleant	2025
Dennis Malmgren	Suppleant	2025
Klas-Göran Nilsson	Suppleant	2026
Pia Atle	Suppleant	2026
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Kerstin Adolfsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Berglund	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Oskarsson	2025
Marianne Nordmark	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % för verksamhetsåret 2024/2025

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bredbandskostnad, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



-Styrelsen har som mål att göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.- Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

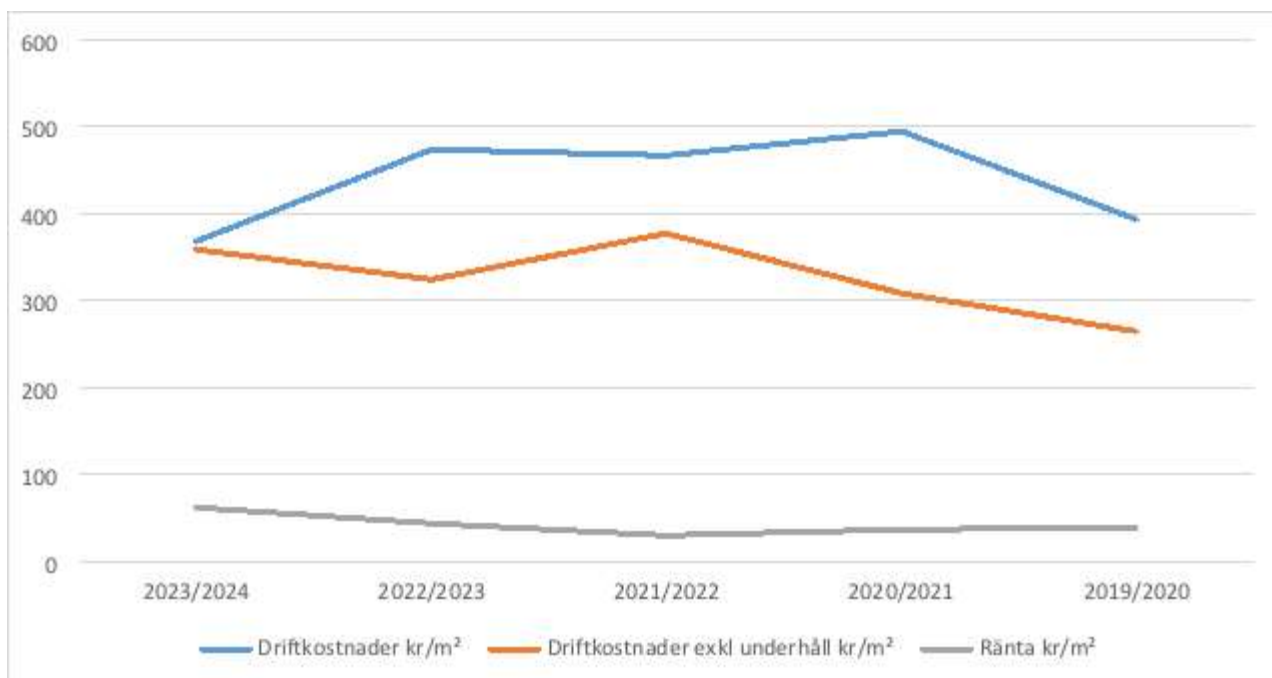


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	11 406	10 030	9 602	9 389	9 384
Rörelsens intäkter	11 831	10 622	10 590	10 117	9 746
Resultat efter finansiella poster*	1 808	-199	116	-922	164
Årets resultat	1 808	-199	116	-922	164
Resultat exkl avskrivningar	2 984	977	1 292	254	1 337
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	984	-823	-408	-1 346	-163
Balansomslutning	47 125	46 938	48 913	50 592	53 699
Årets kassaflöde	849	-458	-819	-1 976	-675
Soliditet %*	24	20	20	19	20
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	152	105	128	145	175
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	15	10	30	65	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	90	92	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,6	0,4	0,5	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	877	771	737	721	719
Driftkostnader kr/kvm	367	472	466	493	393
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	358	324	376	307	263
Energikostnad kr/kvm*	210	191	184	173	169
Underhållsfond kr/kvm	807	629	649	639	632
Reservering till underhållsfond kr/kvm	150	135	128	120	113
Sparande kr/kvm*	233	221	187	205	231
Ränta kr/kvm	82	41	29	35	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 543	2 535	2 662	2 949	3 090
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 621	2 761	2 900	3 040	3 185
Räntekänslighet %*	3,0	3,6	3,9	4,2	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	598 928	0	0	8 850 750	222 713	−199 305
Disposition enl. årsstämmobeslut					−199 305	199 305
Reservering underhållsfond				2 000 000	−2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−113 750	113 750	
Årets resultat						1 807 824
Vid årets slut	598 928	0	0	10 737 000	−1 862 842	1 807 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	23 408
Årets resultat	1 807 824
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 750
Summa	−55 017

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

- 55 017

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 405 796	10 030 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	425 522	591 947
Summa rörelseintäkter		11 831 318	10 622 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 884 266	−6 282 326
Övriga externa kostnader	Not 5	−2 760 705	−2 629 352
Personalkostnader	Not 6	−187 355	−206 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 176 373	−1 176 373
Summa rörelsekostnader		−9 008 699	−10 294 915
Rörelseresultat		2 822 619	327 380
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 128	49 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 085 920	−583 237
Summa finansiella poster		−1 014 795	−526 684
Resultat efter finansiella poster		1 807 824	−199 305
Årets resultat		1 807 824	−199 305



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 637 749	42 799 871
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 563	17 813
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	475 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 116 311	42 817 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	330 000	330 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		330 000	330 000
Summa anläggningstillgångar		42 446 311	43 147 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	74 992	73 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	370 812	331 865
Summa kortfristiga fordringar		445 804	404 847
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 234 527	3 386 008
Summa kassa och bank		4 234 527	3 386 008
Summa omsättningstillgångar		4 680 331	3 790 882
Summa tillgångar		47 126 642	46 938 566



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	598 928	598 928
Fond för yttre underhåll	10 737 000	8 850 750
Summa bundet eget kapital	11 335 928	9 449 678
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 862 842	222 713
Årets resultat	1 807 824	-199 305
Summa fritt eget kapital	-55 017	23 408
Summa eget kapital	11 280 910	9 473 086
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
Summa långfristiga skulder	3 954 300	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 655 403
Leverantörsskulder	Not 20	185 139
Skatteskulder	Not 21	10 042
Övriga skulder	Not 22	420 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 194 752
Summa kortfristiga skulder	31 891 432	37 465 479
Summa eget kapital och skulder	47 126 642	46 938 566



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 822 619	327 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 176 373	1 176 373
	3 998 991	1 503 752
Erhållen ränta	52 980	33 058
Erlagd ränta	-963 263	-521 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 088 708	1 015 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 514	364 620
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	65 369	-52 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 131 563	1 327 581
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-475 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 808 044	-1 785 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 808 044	-1 785 544
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	848 519	-457 963
Likvida medel vid årets början	3 386 008	3 843 971
Likvida medel vid årets slut	4 234 527	3 386 008
Kassa och Bank BR	4 234 527	3 386 008



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	25-50
Markinventarier	Linjär	20
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 052 053	9 677 476
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-35 210	-35 210
Hyror, lokaler	4 264	3 264
Hyror, garage	233 875	234 275
Hyror, p-platser	172 704	172 540
Hyror, övriga	500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 669	-2 508
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 721	-19 489
Summa nettoomsättning	11 405 796	10 030 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	313 200	313 200
Övriga lokalintäkter	9 500	7 500
Övriga avgifter	3 000	15 700
Övriga ersättningar	36 464	42 242
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-5
Erhållna statliga bidrag	0	113 886
Erhållna skadestånd	0	24 100
Övriga rörelseintäkter	63 371	50 486
Försäkringsersättningar	0	24 838
Summa övriga rörelseintäkter	425 522	591 947

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-113 750	-1 965 254
Reparationer	-400 065	-294 648
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 620	-307 240
Försäkringspremier	-201 204	-171 192
Kabel- och digital-TV	-317 119	-316 380
Återbäring från Riksbyggen	2 700	22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 064	-14 689
Serviceavtal	-24 043	-7 213
Obligatoriska besiktningar	-55 363	-104 995
Bevakningskostnader	-9 600	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 219	0
Snö- och halkbekämpning	-95 344	-29 707
Ersättningar till hyresgäster	-31 500	0
Drift och förbrukning, övrigt	-29 250	0
Förbrukningsinventarier	-95 900	-124 657
Vatten	-780 322	-613 672
Fastighetsel	-534 455	-409 911
Uppvärmning	-1 476 542	-1 523 300

Sophantering och återvinning	-323 352	-327 541
Förvaltningsarvode drift	-67 256	-94 627
Summa driftskostnader	-4 884 266	-6 282 326

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 643 926	-2 532 765
IT-kostnader	-5 711	-5 340
Arvode, yrkesrevisorer	-18 938	-17 063
Övriga försäljningskostnader	-1 433	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 145	-9 982
Kreditupplysningar	-4 542	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 541	-29 012
Representation	-347	0
Kontorsmateriel	-24 179	-16 981
Telefon och porto	-2 363	-2 723
Medlems- och föreningsavgifter	-8 100	-8 100
Bankkostnader	-6 483	-7 294
Summa övriga externa kostnader	-2 760 705	-2 629 352

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-40 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-46 400	-44 700
Övriga ersättningar	0	-2 626
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 500	-80 160
Övriga kostnadsersättningar	-75	-4 457
Övriga personalkostnader	-300	-9 300
Sociala kostnader	-19 080	-23 622
Summa personalkostnader	-187 355	-206 865

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 350	-293 350
Avskrivning Markanläggningar	-69 340	-69 340
Avskrivning Markinventarier	-56 250	-56 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-743 183	-743 183
Avskrivning Installationer	-14 250	-14 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 176 373	-1 176 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 335	7 359
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67 729	41 218
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	172
Övriga ränteintäkter	1 983	1 204
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 128	49 953

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 085 739	-583 237
Övriga räntekostnader	-183	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-833 365	-583 237

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 734 000	11 734 000
Mark	15 079 780	15 079 780
Tillkommande utgifter	37 765 809	37 765 809
Markanläggning	2 519 374	2 519 374
Markinventarier	1 125 000	1 125 000
	68 223 963	68 223 963
Årets anskaffningar		
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 223 963	68 223 963

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 232 351	-7 939 001
Tillkommande utgifter	-15 214 320	-14 471 137
Markanläggningar	-1 471 171	-1 401 831
Markinventarier	-506 250	-450 000
	-25 424 092	-24 261 969

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-293 350	-293 350
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-743 183	-743 183
Årets avskrivning markanläggningar	-69 340	-69 340
Årets avskrivning markinventarier	-56 250	-56 250
	-1 162 123	-1 162 123

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 586 215	-25 424 092
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 637 748	42 799 871

Varav

Byggnader	3 208 299	3 501 649
Mark	15 079 780	15 079 780
Tillkommande utgifter	21 808 306	22 551 489
Markanläggningar	978 863	1 048 203
Markinventarier	562 500	618 750



Taxeringsvärden

Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	2 122 000	2 122 000

Totalt taxeringsvärde

	138 122 000	138 122 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 035 000</i>	<i>99 035 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 087 000</i>	<i>39 087 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	554 459	554 459
Installationer	71 250	71 250
	625 709	625 709
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	625 709	625 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-554 459	-554 459
Installationer	-53 438	-39 188
	-607 897	-593 647
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-14 250	-14 250
	-14 250	-14 250
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-554 459	-554 459
Installationer	-67 688	-53 438
	-622 147	-607 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 563	17 813
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 563	17 813



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Installation IMD-EI	475 000	0
Vid årets slut	475 000	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	330 000	330 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	330 000	330 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 198	-930
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 198	-930

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	74 992	73 009
Summa övriga fordringar	59 440	73 009

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	50 086	31 938
Förutbetalda försäkringspremier	71 013	59 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 324	214 360
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 389	26 389
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 812	331 865

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 422 826	1 673 245
Transaktionskonto	1 811 701	1 712 763
Summa kassa och bank	4 234 527	3 386 008



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	33 847 359	35 655 403
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 808 044	−1 808 044
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−28 808 044	−33 847 359
Långfristig skuld vid årets slut	3 954 300	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,24%	2024-02-28	3 900 000,00	0,00	1 200 000,00	2 700 000,00
SEB	4,24%	2024-02-28	11 916 450,00	0,00	261 900,00	11 654 550,00
SEB	4,28%	2024-06-28	3 547 766,00	−3 470 638,00	77 128,00	0,00
SEB	4,28%	2024-06-28	4 701 124,00	−4 598 924,00	102 200,00	0,00
SEB	4,28%	2024-12-18	0,00	3 470 638,00	0,00	3 470 638,00
SEB	4,28%	2024-12-18	0,00	4 598 924,00	0,00	4 598 924,00
SEB	4,28%	2024-12-18	5 504 013,00	0,00	34 616,00	5 469 397,00
SBAB	4,45%	2024-12-28	1 951 750,00	0,00	42 200,00	1 909 550,00
SBAB	4,28%	2027-09-03	4 134 300,00	0,00	90 000,00	4 044 300,00
Summa			35 655 403,00	0,00	1 808 044,00	33 847 359,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 808 044 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 lån om 28 808 044 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 3 954 300 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	102 911	123 657
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	61 482
Summa leverantörsskulder	102 911	185 139

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	17 422	10 042
Summa skatteskulder	17 422	10 042



Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	459 251	461 082
Mottagna depositioner	–300	–300
Skuld sociala avgifter och skatter	42 279	8 374
Avräkning lön	0	–55 049
Clearing	100	5 106
Summa övriga skulder	501 330	419 213

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 191
Upplupna räntekostnader	252 557	129 898
Upplupna elkostnader	35 795	22 882
Upplupna vattenavgifter	69 170	53 179
Upplupna värmekostnader	70 735	75 822
Upplupna styrelsearvoden	0	81 850
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	947 255	818 930
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 375 512	1 194 752

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	49 029 000	49 029 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 884 266	6 282 326
Övriga externa kostnader	2 760 705	2 629 352
Personalkostnader	187 355	206 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 176 373	1 176 373
Finansiella poster	1 014 795	526 684
Summa kostnader	10 023 494	10 821 600



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	25 969	55 927
Rabatt/återbäring från RB	-2 700	-22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	13 064	14 689
Serviceavtal	24 043	7 213
Städ extra	41 287	38 700
Obligatoriska besiktningkostnader	55 363	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	104 995
Bevakningskostnader	9 600	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 219	0
Snö- och halkbekämpning	95 344	29 707
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	2 348
Rep bostäder utg för köpta tj	118 654	58 307
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	33 587	23 422
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 129	27 013
Rep installationer utg för köpta tj	20 893	6 494
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	85 580	37 917
Rep install utg för köpta tj Värme	6 551	8 022
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10 352
Rep install utg för köpta tj El	29 343	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	6 602
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	36 767	8 748
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8 846	728
Rep markytor utg för köpta tj	23 318	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 194	1 800
Övriga Reparationer	1 294	0
Försäkringsskador	10 911	102 896
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 087 000
UH installationer utg för köpta tj	0	180 100
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	73 125	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	74 953
UH Markytor utg för köpta tj	40 625	623 201
Fastighetsel	534 455	409 911
Uppvärmning	1 476 542	1 523 300
Vatten	780 322	613 672
Sophämtning	323 352	327 541
Fastighetsförsäkring	201 204	171 192
Ersättningar till hyresgäster	31 500	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	317 119	316 380
Övriga fastighetskostnader	29 250	0
Fastighetsskatt	314 620	307 240
Förbrukningsinventarier	14 734	26 725
Förbrukningsmaterial	45 849	24 688
Övriga förbrukningsinventarier/material	35 316	73 244
Summa driftkostnader	4 884 266	6 282 326



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	12 912 kr/kvm	12 912 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	25
Ersättningar till hyresgäster	2	0
Fastighetsel	41	32
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	24	24
Fastighetsskötsel extra	2	4
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	4	2
Försäkringsskador	1	8
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	8
Obligatoriska besiktningsskostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	9	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	2	1
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	7	2
Sophämtning	25	25
Städ extra	3	3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	84
UH huskropp utg för köpta tj	0	6
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	14
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	3	48
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	114	118
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	60	48
Övriga fastighetskostnader	2	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	3	6
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	378,27	486,55

RBF Arkaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Arkaden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ann-Viol Rylander

Sven Erik Björkholm

Anders Stenström

Jill Persson

Hans Olsson

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Kerstin Adolfsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Arkaden org.nr 732400-2810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Arkaden för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

De Förtroendevalda revisorerens ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Arkaden för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Adolfsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 884 266	6 282 326
Övriga externa kostnader	2 760 705	2 629 352
Personalkostnader	187 355	206 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 176 373	1 176 373
Finansiella poster	1 014 795	526 684
Summa kostnader	10 023 494	10 821 600



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	25 969	55 927
Rabatt/återbäring från RB	-2 700	-22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	13 064	14 689
Serviceavtal	24 043	7 213
Städ extra	41 287	38 700
Obligatoriska besiktningkostnader	55 363	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	104 995
Bevakningskostnader	9 600	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 219	0
Snö- och halkbekämpning	95 344	29 707
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	2 348
Rep bostäder utg för köpta tj	118 654	58 307
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	33 587	23 422
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 129	27 013
Rep installationer utg för köpta tj	20 893	6 494
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	85 580	37 917
Rep install utg för köpta tj Värme	6 551	8 022
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10 352
Rep install utg för köpta tj El	29 343	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	6 602
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	36 767	8 748
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8 846	728
Rep markytor utg för köpta tj	23 318	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 194	1 800
Övriga Reparationer	1 294	0
Försäkringsskador	10 911	102 896
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 087 000
UH installationer utg för köpta tj	0	180 100
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	73 125	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	74 953
UH Markytor utg för köpta tj	40 625	623 201
Fastighetsel	534 455	409 911
Uppvärmning	1 476 542	1 523 300
Vatten	780 322	613 672
Sophämtning	323 352	327 541
Fastighetsförsäkring	201 204	171 192
Ersättningar till hyresgäster	31 500	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	317 119	316 380
Övriga fastighetskostnader	29 250	0
Fastighetsskatt	314 620	307 240
Förbrukningsinventarier	14 734	26 725
Förbrukningsmaterial	45 849	24 688
Övriga förbrukningsinventarier/material	35 316	73 244
Summa driftkostnader	4 884 266	6 282 326

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	12 912 kr/kvm	12 912 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	25
Ersättningar till hyresgäster	2	0
Fastighetsel	41	32
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	24	24
Fastighetsskötsel extra	2	4
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	4	2
Försäkringsskador	1	8
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	8
Obligatoriska besiktningkostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	9	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	2	1
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	7	2
Sophämtning	25	25
Städ extra	3	3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	84
UH huskropp utg för köpta tj	0	6
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	14
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	3	48
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	114	118
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	60	48
Övriga fastighetskostnader	2	0

Övriga förbrukningsinventarier/material	3	6
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	378,27	486,55



RBF Arkaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Arkaden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557533438228

Dokument

Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
46 sidor
Startades 2024-12-05 10:39:36 CET (+0100) av Robin
Nicklasson (RN)
Färdigställt 2024-12-21 09:48:43 CET (+0100)

Initierare

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.nicklasson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Stenström (AS)
BRF Arkaden
anders55stenstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS STENSTRÖM"
Signerade 2024-12-05 12:00:09 CET (+0100)

Ann-Viol Rylander (AR)
BRF Arkaden
avrylander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
ANN-VIOL RYLANDER"
Signerade 2024-12-05 10:40:57 CET (+0100)

Jill Persson (JP)
BRF Arkaden
jill.hovenas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JILL
HOVENÄS PERSSON"
Signerade 2024-12-06 15:10:59 CET (+0100)

Sven Erik Björkholm (SEB)
BRF Arkaden
gerdseb16c@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ERIK BJÖRKHOLM"
Signerade 2024-12-05 15:58:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533438228

Hans Olsson (HO)
BRF Arkaden
hans.olsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLSSON"
Signerade 2024-12-05 15:44:24 CET (+0100)

Kerstin Adolfsson (KA)
BRF Arkaden
kerstin60adolfsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN MARIA ADOLFSSON"
Signerade 2024-12-14 11:12:16 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
EY
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-12-21 09:48:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

