



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

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	2024-01-01	
Gunilla Stark	Ledamot	2024-01-01	
Bo Håkansson	Ledamot	2024-01-01	
Elisabeth Ullman-Trudu	Ledamot	2024-01-01	
Emil Knese	Ledamot	2024-01-01	2024-06-13
Gustav Norén	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Håkansson och Gunilla Stark.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +14,5% per 2025-01-01 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 2024-11-27.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Installation av torkutrustning Byte entrédörrar, skärmtak, låssystem och garageportar
2000	Utbyte av takpannor
2002	Nytt cykel och sopsorteringshus
2003	Översyn och reparation av tegelfogar på fasaderna
2004	Stambyte, renovering av samtliga badrum Ny tvättstuga, elledningar i lägenheter Lägenhetsdörrar, målning trapphus mm Installation av fjärrvärme
2006-2007	Ändring av gårdsmiljön
2012	Byte av fönster i alla lägenheter och trapphus, samt nya fönsterdörrar
2015	OVK och brandskyddsarbete Installation fiber
2016	Underhåll av tandläkarlokal Målning av förråd Ny 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	Åtgärd
2025	Se över låssystem, eventuellt övergå till digitalt system

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	54	136	179	235
Skuldsättning, kr/kvm	1 731	1 787	2 257	2 319	2 380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 883	2 041	2 345	2 409	2 224
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	223	226	219	192	159
Årsavgifter, kr/kvm	634	594	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	698	632	681	678	676
Nettoomsättning, tkr	1 329	1 191	1 180	1 176	1 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	-114	-1	100	259
Soliditet, %	49	48	45	45	44

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat påvisar förlust om 16 710 sek. Förlusten hänför sig till höga räntekostnader. Hänsyn till detta har tagits, årsavgiften justeras gradvis under kommande år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 500	0	0	62 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 752 423	0	77 369	1 829 792
S:a bundet eget kapital, kr	1 814 923	0	77 369	1 892 292
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 702 585	-114 345	-77 369	1 510 871
Årets resultat, kr	-114 345	114 345	-16 710	-16 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 588 240	0	-94 079	1 494 161
S:a eget kapital, kr	3 403 163	0	-16 710	3 386 453

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 631 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	1 588 240
Årets resultat, kr	-16 710
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 631
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 494 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 494 161

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 328 612	1 190 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 682
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 328 612	1 202 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-846 404	-798 656
Underhåll enligt plan	Not 5	-22 631	-68 798
Övriga externa kostnader	Not 6	-115 209	-77 246
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 110	-46 095
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-149 085	-149 085
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 179 438	-1 139 880
RÖRELSERESULTAT		149 174	62 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		121	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 966	-176 911
Övriga finansiella poster	Not 9	-39	-135
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-165 884	-176 997
ÅRETS RESULTAT		-16 710	-114 345



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 510 578	6 659 663
Summa materiella anläggningstillgångar		6 510 578	6 659 663
Summa anläggningstillgångar		6 510 578	6 659 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		340 262	377 931
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 261	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 188	35 306
Summa kortfristiga fordringar		382 710	413 405
Kassa och bank			
Bank	Not 13	30 864	10 884
Summa kassa och bank		30 864	10 884
Summa omsättningstillgångar		413 574	424 289
SUMMA TILLGÅNGAR		6 924 152	7 083 952

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 500	62 500
Fond för yttre underhåll	1 829 792	1 752 423
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 892 292	1 814 923
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 510 871	1 702 585
Årets resultat	-16 710	-114 345
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 494 161	1 588 240
Summa eget kapital	3 386 453	3 403 163
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 295 000	108 000
Leverantörsskulder	9 585	71 257
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	227 278
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 537 698	385 789
Summa skulder	3 537 698	3 680 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 924 152	7 083 952



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	149 174	62 652
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 085	149 085
	298 259	211 737
Erhållen ränta	121	49
Erlagd ränta	-158 042	-177 039
Övriga poster	-39	-135
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	140 299	34 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 975	-14 845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-43 015	-45 565
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	90 310	-25 798
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-108 000	-508 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-108 000	-508 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 690	-533 798
Likvida medel vid årets början	388 815	922 613
Likvida medel vid årets slut	371 125	388 815
	-17 690	-533 798



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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 109 736	990 840
Årsavgift TV/bredband	67 680	60 120
Hysesintäkt lokaler	121 228	113 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 328	23 508
Hysesrabatter	-324	-324
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 964	2 321
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	573
	1 328 612	1 190 850

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	11 682
	0	11 682

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-20 731	-5 054
El	-46 222	-47 068
Uppvärmning	-302 879	-280 556
Vatten	-75 222	-102 341
Renhållning	-49 143	-52 780
TV, bredband, iptelefoni	-88 874	-77 096
Obligatoriska besiktningar	-12 078	-14 094
Serviceavtal	-1 776	-1 724
Förvaltningskostnader	-163 611	-140 896
Försäkringar	-33 116	-29 355
Fastighetsskatt	-45 647	-45 449
Övriga driftskostnader	-7 104	-2 243
	-846 404	-798 656

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-68 798
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-22 631	0
	-22 631	-68 798

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 140	-12 360
Övriga förvaltningskostnader	-91 451	-58 912
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-3 438	-2 363
Kontorsutrustning och -material	0	-39
Stämman och styrelse	-5 180	-3 309
	-115 209	-77 246
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 728	-30 490
Löner extra ersättningar	-8 032	-5 522
Sociala avgifter	-8 350	-10 083
	-46 110	-46 095
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-149 085	-149 085
	-149 085	-149 085
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-39	-135
	-39	-135

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2089

Accumulerade 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****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 947 859

-3 798 774

Årets avskrivningar byggnader

-149 085

-149 085

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 096 944****-3 947 859****Utgående redovisat värde****6 510 578****6 659 663**

Redovisade värden byggnader

6 478 578

6 627 663

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****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

5 015 000

5 015 000

Summa ställda säkerheter**5 015 000****5 015 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 261

168

4 261**168****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

23 364

21 434

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 824

13 872

38 188**35 306**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

Sölvesborg-Mjällby Sparbank

30 864

10 884

30 864**10 884****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sölvesborg-Mjällby Sparbank		4,70%	2025-12-30	3 295 000	108 000
				3 295 000	108 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					3 295 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 295 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					432 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 755 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

2 606

4 765

2 606**4 765****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

2 409

1 430

Arbetsgivaravgifter

820

1 072

3 229**2 502**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 210	63 962
Upplupna räntekostnader	8 206	282
Upplupen revision	14 000	12 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	142 863	118 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 385
	227 278	199 265

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Håkansson

.....
Elisabeth Ullman-Trudu

.....
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 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkaden i Sölvesborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Sölvesborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tibor Bondesson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:36:06



ELISABETH ULLMAN-TRUDU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:35:37



GUNILLA STARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:16:42



GUSTAV NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:55:48



BO HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 22:15:34



TIBOR BONDESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:10:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Arkaden i Sölvesborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIBOR BONDESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:07:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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