

Årsredovisning
för
Brf Arvidsborg i Kävlinge
716406-8681

Räkenskapsåret
2024



STYRELSEN FÖR Brf Arvidsborg i Kävlinge

Org. nr: 716406-8681

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 152 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

För år 2024 ligger Sparandet på lågt till måttlig nivå, delvis pga högre kostnader för drift såsom VA, sophantering och reparationskostnader. Räntekostnaderna har mer än dubblats mot föregående år vilket givetvis påverkar resultatet och därmed nyckeltalet negativt. Styrelsen kommer ta detta i beaktan inför nästa budgetarbete. OBS! Nyckeltalet tar inte hänsyn till amorteringar vilket också är att anse som ett sparande.

	Investeringsbehov 198 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år. Styrelsen budgeterar årligen för avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med planens rekommenderande avsättningsbehov samt eventuellt tillkommande underhållsbehov som har identifierats vid besiktningar av föreningens fastigheter och mark.

	Skuldsättning 2022 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningsnivån är låg enligt riktvärdena vilket givetvis är positivt och ger mer handlingsutrymme för att uppta nya lån vid behov.

	Räntekänslighet 2,5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge. Styrelsen har lånen uppdelat på 4 delar varav ett som är bundet till år 2026, övriga tre lån omsätts under år 2025.

	Energikostnad 282 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Föreningens energikostnader är något högre än riktmärket, men har minskat en del i förhållande till år 2023 då energikostnaden låg på 326 kr/kvm.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 795 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgiften ligger i rätt nivå år 2024. Inför år 2025 beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 1%,

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för Brf Arvidsborg i Kävlinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Arvidsborg 2 med adress Arvidsborgsvägen 1- 137, vilken omfattar 68 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt, med en total yta av 7 465 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie stämma hölls den 29 maj 2024.

Styrelse under verksamhetsåret

vald år

Ordförande	Staffan Lindeberg	2024	2 år
Vice Ordförande	Anders B Nilsson	2024	2 år
Sekreterare	Pia Anderberg	2023	2 år
Ledamot	Madeleine Andersson	2024	2 år
Ledamot	Erik Nordmark	2023	2 år
Ledamot	Camilla Mellander	2024	1 år
Suppleant	Anders T Nilsson	2024	1 år
Suppleant	Erik Marling	2024	1 år
Suppleant	Jesper Karlsson	2024	1år

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Anderberg, Erik Nordmark, Camilla Mellander samt suppleanterna Anders T Nilsson, Erik Marling och Jesper Karlsson.

Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året.

Firmatecknare är styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedningen har sedan årsstämman 2024, varit Lars Alfelt och Jan Nilsson.

Revisorer har varit Lisbet Sandberg ordinarie och Irma Ekstrandh som suppleant valda av föreningen på ett år samt Helene Sjöström från Forvis Mazars AB.

Föreningen har inga anställda. Vi tar hjälp av boende i området för mindre göromål mot betalning.

Till styrelsen har utbetalats 99 547 kr i arvoden samt övriga arvoden har utbetalts 78 303 kr.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser under 2024 bara normalt underhåll
Föreningen har en underhållplan på 50-år som uppdateras årligen.

Underhåll 2025: Rensning av ventilationen, avloppsspölning.

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om en 5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2024. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 795 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade om en 1% höjning av årsavgifterna från 1 januari 2025 Årsavgifterna kommer i snitt att uppgå till 803 kr/kvm 2025.

Föreningens banklån uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 097 687 kronor.

Under året har föreningen amorterat 187 075 kronor.

Föreningen har tecknat avtal med följande:

Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Skånska Energi AB	El -grön
ADVEN (EON)	Ledningsburen biogasvärme
Sydantenn Tele AB	Kabel TV
HSB	Administrativ förvaltningen
BoService	Fastighetsskötsel
Lindsells AB	Fläktar / Ventilationssystem

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 103. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 101 varav 68 röstberättigade vid stämma.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

19

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 191	5 862	5 185	5 074	5 008
Resultat efter avskrivningar	292	582	-1 724	448	618
Årets resultat	-363	262	-1 917	273	398
Eget kapital	7 611	7 975	7 712	9 629	9 356
Balansomslutning	24 041	24 541	24 545	26 640	26 522
Soliditet (%)	32	32	31	36	35
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	795	757	664	651	645
Fond för yttre underhåll	11 265	10 327	10 839	9 880	9 657
Sparande, kr/m2	152	146	48	141	256
Investeringsbehov, kr/m2	198	129	198	179	180
Skuldsättning, kr/m2	2 022	2 048	2 079	2 128	2 172
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	2 026	2 051	2 083	2 132	2 176
Energikostnad, kr/m2	282	326	358	257	173
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3	3
Årsavgifter/totala intäkter (%)	96	95	95	96	95

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust 2024 eftersom planerat underhåll har gjorts, föreningen har avsatt till yttre fond för denna renovering tidigare år. Detta kommer att regleras mot underhållsfonden i resultatdispositionen efter beslut på stämman. Tidigare avsättning till underhåll överstiger årets underhåll. Föreningen har finansierat underhållet med egna likvida medel, således har man ej behövt finansiera med nya lån.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	811 964	10 326 610	-3 426 219	262 341	7 974 696
Disposition av föregående års resultat:		938 215	-675 874	-262 341	0
Årets resultat				-363 485	-363 485
Belopp vid årets utgång	811 964	11 264 825	-4 102 093	-363 485	7 611 211

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 102 093
årets förlust	-363 485
	-4 465 578

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-399 036
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	64 872
i ny räkning överföres	-4 131 414
	-4 465 578

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

1)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 190 894	5 861 748
Övriga intäkter	3	-2	58 270
		6 190 892	5 920 018
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-295 433	-171 174
Planerat underhåll	5	-399 036	-42 529
Driftskostnader	6	-3 716 918	-3 954 800
Övriga kostnader	7	-181 629	-197 266
Personalkostnader	8	-208 914	-185 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 096 885	-786 618
		-5 898 815	-5 337 692
Rörelseresultat		292 077	582 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 770	2 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-658 332	-322 448
		-655 562	-319 985
Resultat efter finansiella poster		-363 485	262 341
Resultat före skatt		-363 485	262 341
Årets resultat		-363 485	262 341

10

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11, 12

20 751 252

21 848 137

20 751 252

21 848 137

Summa anläggningstillgångar

20 751 252

21 848 137

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

1 493

0

Övriga fordringar

13

3 149 861

2 558 659

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

138 116

134 576

3 289 470

2 693 235

Summa omsättningstillgångar

3 289 470

2 693 235

SUMMA TILLGÅNGAR

24 040 722

24 541 372

1

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

811 964

811 964

Fond för yttre underhåll

11 264 825

10 326 610

12 076 789

11 138 574

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 102 093

-3 426 219

Årets resultat

-363 485

262 341

-4 465 578

-3 163 878

Summa eget kapital

7 611 211

7 974 696

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

2 885 462

12 533 012

Summa långfristiga skulder

2 885 462

12 533 012

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

12 212 225

2 751 750

Leverantörsskulder

421 594

156 404

Aktuella skatteskulder

39 246

182 496

Övriga skulder

16

69 031

64 940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

801 953

878 074

Summa kortfristiga skulder

13 544 049

4 033 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 040 722

24 541 372

10

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-363 485

262 341

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 096 885

786 618

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

733 400

1 048 959

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 493

0

Förändring av kortfristiga fordringar

18 130

-46 315

Förändring av leverantörsskulder

265 190

93 058

Förändring av kortfristiga skulder

-215 280

-120 563

Kassaflöde från den löpande verksamheten

799 947

975 139

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-187 075

-238 550

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-187 075

-238 550

Årets kassaflöde

612 872

736 589

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 528 269

1 791 680

Likvida medel vid årets slut

3 141 141

2 528 269

19

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,2 %
Markanläggningar	2-5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (9 525 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 622 739 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 922 468	5 640 720
Hyror lokaler	12 744	12 096
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Pantförskrivningsavgift	2 817	2 583
Hysesintäkter garage, ej moms	65 688	63 012
Kabel-TV	133 824	127 296
Påminnelseavgift	360	360
Hysesbortfall p-platser, ej moms	0	-400
Hysesintäkter p-platser, ej moms	18 060	14 768
El garage och p-platser, moms	29 201	0
	6 190 894	5 861 748

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	0	16 270
Öresavrundning	-2	-4
Erhållna bidrag	0	42 004
	-2	58 270

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	-295 433	-171 174
	-295 433	-171 174

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	-399 036	-42 529
	-399 036	-42 529

11

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	-67 819	-31 876
Fastighetsskötsel, grundavtal	-389 399	-371 756
Serviceavtal	-70 370	-107 972
Elavgifter för drivkraft och belysning	-83 222	-113 499
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 664 661	-2 041 817
Vatten och avlopp / VA	-356 689	-280 911
Sophämtning, avfall, renhållning	-126 739	-99 825
Fastighetsförsäkringar	-94 358	-82 415
TV	-162 097	-144 718
Fastighetsskatt	-647 700	-631 512
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-53 864	-48 499
	-3 716 918	-3 954 800

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier		-30 881
Förbrukningsmaterial	0	-1 199
Postbefordran	-262	-472
Revisionsarvoden	-16 369	-15 688
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-99 029	-94 576
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-5 250	0
Avtal vicevårdsuppdrag	-23 685	-23 032
Överlåtelseavgift	-5 610	-1 208
Pantförskrivningsavgift	-4 580	-3 675
Övriga förvaltningskostnader	-17 075	-4 769
Konsultarvoden	0	-3 281
Bankkostnader	-2 840	-3 640
Föreningsstämma/styrelsemöte	-6 254	-3 579
Kontrollavgifter och stämpelskatt	0	-11 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	-675	-266
	-181 629	-197 266

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-7 350	-7 350
Styrelsearvoden	-99 547	-95 335
Övriga arvoden	-70 953	-49 350
Övriga ersättningar	-1 300	-1 300
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-29 764	-31 970
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-208 914	-185 305

Not 9 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkning HSB	2 485	1 917
Skattefria ränteintäkter	285	546
	2 770	2 463

Not 10 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-652 647	-320 651
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-5 685	-1 797
	-658 332	-322 448

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 948 582	32 948 582
Övriga Markanläggningar	913 733	913 733
Mark	1 168 094	1 168 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 030 409	35 030 409
Ingående avskrivningar	-13 182 272	-12 395 654
Årets avskrivningar	-1 096 885	-786 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 279 157	-13 182 272
Utgående redovisat värde	20 751 252	21 848 137
Taxeringsvärden byggnader	64 263 000	60 220 000
Taxeringsvärden mark	43 187 000	31 810 000
	107 450 000	92 030 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 594 000	29 594 000
	29 594 000	29 594 000



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 956	30 390
Avräkningskonto HSB	3 141 142	2 528 269
Momsfordran	403	0
Kredit Leverantör	1 360	0
	3 149 861	2 558 659

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	97 227	94 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 889	40 218
	138 116	134 576

Not 15 Skulder till kreditinstitut

12 212 225 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 187 075 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 292 687 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 212 225	2 751 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 885 462	12 533 012
	15 097 687	15 284 762

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	-42 918	-37 231
Lagstadgade sociala avgifter	-26 113	-27 709
	-69 031	-64 940

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-463 693	-490 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-242 019	-283 672
Upplupna räntekostnader	-88 141	-104 316
Upplupna arvoden ink soc	-8 100	0
	-801 953	-878 074

9

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2025- 04-15



Staffan Lindeberg
Ordförande



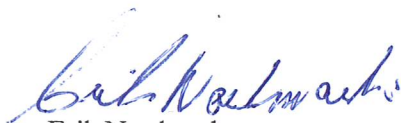
Anders B Nilsson



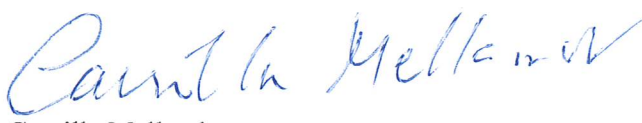
Madeleine Andersson



Pia Anderberg



Erik Nordmark



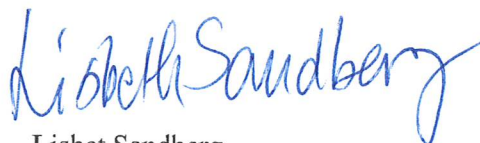
Camilla Mellander

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-15



Helene Sjöström
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB



Lisbet Sandberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arvidsborg i Kävlinge
Org. nr 716406-8681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arvidsborg i Kävlinge för år 2024.

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 2024-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningens 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 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 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 en förening 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arvidsborg i Kävlinge för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Lund 2025-04-15

Forvis Mazars AB

Helene Sjöström

Auktoriserad revisor

[illegible]

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor