



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Arkagården 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 med säte i Kalmar org.nr. 769620-8516 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Arkagården 2		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	44
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 225
2	lägenheter (hyresrätter)	112
Totalt 22 objekt		1 381

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 7 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Ernstsson	Ordförande	2024-01-01	2024-05-30
Olle Ernstsson	Suppleant	2024-05-30	
Suad Samardzic	Ordförande	2024-05-30	
Suad Samardzic	Ledamot	2024-01-01	2024-05-30
Irène Bergman	Ledamot	2024-01-01	
Svante Erlandsson	Ledamot	2024-05-30	
Svante Erlandsson	Suppleant	2024-01-01	2024-05-30
Christian Sundlöf Franzén	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irène Bergman och Christian Sundlöf Franzén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irène Bergman, Olle Ernstsson, Svante Erlandsson, Suad Samardzic och Christian Sundlöf Franzén.

Revisorer har varit: Valon Gashi (BoRevision AB) med Carl Fagergren (BoRevision AB) som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +22%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 tagit beslut om att teckna avtal för aktiv underhållsplan. Arbetet med underhållsplanen påbörjas under år 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av två tvättmaskiner och en torktumlare
2023	Spolning och inspektion av avloppssystemet

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	355	323	285	344	317
Skuldsättning, kr/kvm	6 115	6 189	8 435	9 574	9 620
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 894	6 977	9 509	10 793	10 846
Räntekänslighet, %	7	9	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	184	166	161	154	144
Årsavgifter, kr/kvm	953	781	752	664	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	83	79	79
Totala intäkter, kr/kvm	964	810	804	816	807
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 112	1 110	1 126	1 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	225	140	89	238
Soliditet, %	60	59	51	44	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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 626 727	0	0	13 626 727
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 196 065	0	0	4 196 065
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 375 025	0	280 675	1 655 700
S:a bundet eget kapital, kr	19 197 817	0	280 675	19 478 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 739 586	225 472	-280 675	-6 794 788
Årets resultat, kr	225 472	-225 472	287 142	287 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 514 114	0	6 467	-6 507 646
S:a eget kapital, kr	12 683 703	0	287 142	12 970 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 325 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	-6 514 113
Årets resultat, kr	287 142
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 507 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 507 646

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	1 331 439	1 112 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 160
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 331 439	1 118 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-488 781	-420 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 098	-52 924
Personalkostnader	Not 6	-63 229	-62 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 444	-194 444
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-806 552	-730 657
RÖRELSERESULTAT		524 887	387 701
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 312	28 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 057	-190 455
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-237 745	-162 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 142	225 473
ÅRETS RESULTAT		287 142	225 473

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 041 949	20 212 636
Inventarier och installationer	Not 9	238 386	262 142
Summa materiella anläggningstillgångar		20 280 334	20 474 778
Summa anläggningstillgångar		20 280 334	20 474 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	937 966	534 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	20 759	18 504
Summa kortfristiga fordringar		958 725	553 378
Kassa och bank	Not 12	429 641	418 531
Summa kassa och bank		429 641	418 531
Summa omsättningstillgångar		1 388 366	971 908
SUMMA TILLGÅNGAR		21 668 701	21 446 687

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 822 792

17 822 792

Fond för yttre underhåll

1 655 700

1 375 025

Summa bundet eget kapital

19 478 492

19 197 817

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 794 788

-6 739 586

Årets resultat

287 142

225 473

Summa ansamlad förlust

-6 507 646

-6 514 113

Summa eget kapital**12 970 846****12 683 704**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 157 150

3 394 950

Summa långfristiga skulder

2 157 150

3 394 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 287 800

5 151 800

Leverantörsskulder

26 827

38 019

Skatteskulder

3 388

1 273

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

27 529

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

195 161

176 941

Summa kortfristiga skulder

6 540 704

5 368 033

Summa skulder**8 697 854****8 762 983****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****21 668 701****21 446 687**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	524 887	387 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	194 444	194 444
Övriga poster	0	0
	<u>719 331</u>	<u>582 145</u>
Erhållen ränta	13 312	28 226
Erlagd ränta	-229 975	-200 181
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>502 668</u>	<u>410 191</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 071	10 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 589	38 868
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>546 329</u>	<u>459 457</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-101 800	-3 101 800
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-101 800</u>	<u>-3 101 800</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>444 529</u>	<u>-2 642 343</u>
Likvida medel vid årets början	898 000	3 540 343
Likvida medel vid årets slut	<u>1 342 529</u>	<u>898 000</u>
	<u>444 529</u>	<u>-2 642 343</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

25-100 år

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 166 844	956 388
Hysesintäkt bostäder	143 340	137 820
Hysesintäkt lokaler	16 152	16 152
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 110	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	0
	1 331 439	1 112 198
I årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	6 160
	0	6 160
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 079	-12 486
El	-25 983	-26 548
Uppvärmning	-133 875	-131 218
Vatten	-94 852	-71 681
Renhållning	-39 008	-39 008
TV, bredband, iptelefoni	-8 468	-7 976
Serviceavtal	-7 743	-4 669
Förvaltningskostnader	-45 034	-36 355
Försäkringar	-25 274	-26 383
Fastighetsskatt	-33 330	-37 067
Periodiskt underhåll	-9 325	-25 588
Övriga driftskostnader	-2 810	-1 781
	-488 781	-420 760
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-9 325	-25 588
	-9 325	-25 588
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 750	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-36 868	-36 186
Kostnader överlåtelse och panter	-5 155	-2 363
Förbrukningsinventarier	-1 325	0
	-60 098	-52 924
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
Sociala avgifter	-12 529	-12 529
Utbildning	-700	0
	-63 229	-62 529
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-170 687	-170 687
Installationer och inventarier	-23 757	-23 757
	-194 444	-194 444

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 622 184

16 622 184

Ingående anskaffningsvärde mark

6 345 894

6 345 894

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**22 968 078****22 968 078****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 755 442

-2 584 755

Årets avskrivningar byggnader

-170 687

-170 687

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 926 129****-2 755 442****Utgående redovisat värde****20 041 949****20 212 636**

Redovisade värden byggnader

13 696 055

13 866 742

Redovisade värden mark

6 345 894

6 345 894

Fastighetsbeteckning: Arkagården 2**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1983

15 400 000

8 600 000

24 000 000

24 000 000

Lokaler

1983

73 000

73 000

73 000

15 473 000**8 600 000****24 073 000****24 073 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

14 550 000

14 550 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**14 550 000****14 550 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

557 410

557 410

Utgående anskaffningsvärden

557 410

557 410

Ingående avskrivningar

-295 268

-271 511

Årets avskrivningar

-23 757

-23 757

Utgående avskrivningar

-319 024

-295 268

Utgående redovisat värde**238 386****262 142**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

912 888

479 469

Skattekonto

25 078

55 405

937 966**534 874****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

14 540

13 589

Förutbetalad kabel-TV och bredband

2 842

2 622

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 377

2 293

20 759**18 504**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KASSA OCH BANK

SBAB

371 891

360 435

Handelsbanken

57 750

58 096

429 641418 531**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,16%	2025-10-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	3,70%	2027-06-30	2 194 950	37 800
Stadshypotek AB	4,15%	2025-07-02	480 000	0
Stadshypotek AB	3,80%	2025-01-30	1 280 000	0
Stadshypotek AB	4,00%	2025-04-30	3 290 000	0
			8 444 950	37 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 157 150

Nästa års amortering av långfristig skuld

37 800

Lån som ska konverteras inom ett år

6 250 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 287 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

151 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 255 950

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

15 000

0

Arbetsgivaravgifter

12 5290**27 529****0**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 303	18 285
Upplupna räntekostnader	49 605	28 523
Upplupen revision	15 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 753	113 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 388
	195 161	176 941

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christian Sundlöv Franzén

Irène Bergman

Suad Samardzic

Svante Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkagården 2, org.nr. 769620-8516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkagården 2 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkagården 2 för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUAD SAMARDZIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:56:16



SVANTE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:01:01



CHRISTIAN SUNDLÖV FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:39:46



IRÉNE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:27:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:53:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Arkagården 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:53:38



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.