

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Arkaden
Org nr: 732400-2810





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Arkaden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 199 tkr innan avsättning till föreningens underhållsfond gjorts och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på högre underhållskostnader under året. Resultatet efter fondförändringen visar på ett underskott med 34 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket främst beror på högre underhållskostnader för nya klinkergolv i trapphus, byte av styrsystem för värme och varmvatten samt mark och plåtarbeten runt fastigheten. Räntekostnaderna har ökat under året till följd av omsatta lån till högre ränta. Föreningen har även erhållit elstöd på 113 886 kr under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 128% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 977 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	72
Antal p-platser	142

Total tomtarea 48 145 m²

Total bostadsarea 12 966 m²

Total lokalarea 1100 m²

Årets taxeringsvärde 138 122 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 122 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 295 tkr och planerat underhåll för 1 965 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 89 714 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 990 tkr och en rekommenderad avsättning med 2 690 tkr beroende på behållning i fond (210kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 800 tkr (128 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnader av undercentral	1980
Renovering badrum	1993
Balkoninglasning	1994
Byte till säkerhetsdörrar	2003
Byte av garageportar	2003
Kulvertanläggning	2007
Renovering tvättstugor och föreningslokal	2011
Cykelhus 15 st	2015
Fönsterbyte	2015
Renovering trapphus	2018
Tvättutrustning	2018
El installationer	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2018
Markytor	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 087 000
Installationer	180 100
Huskropp utvändigt	74 953
Markytor	623 201

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2025	Ej beslutat
Dränering	2026	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Viol Rylander	Ordförande	2024
Sven Erik Björkholm	Sekreterare	2024
Anders Stenström	Vice ordförande	2025
Jill Hovenäs Persson	Ledamot	2025
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas-Göran Nilsson	Suppleant	2024
Kristoffer Svensson	Suppleant	2025
Pia Atle	Suppleant	2024
Stefan Petersson	Suppleant	2025
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Kerstin Adolfsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Malmgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Nordmark (sammanställande)	2024
Claes Oskarsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

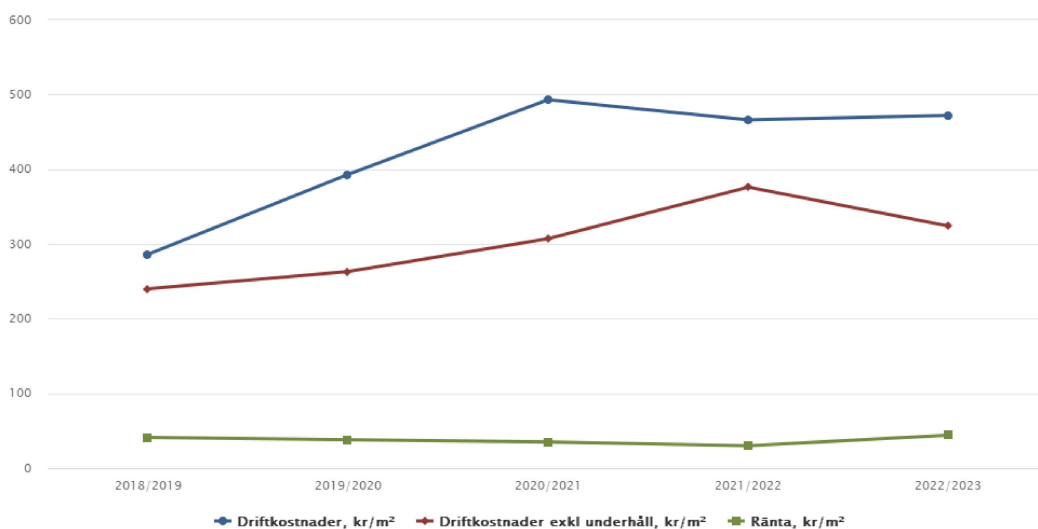
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 030	9 602	9 389	9 384	9 385
Resultat efter finansiella poster	-199	116	-922	164	1 447
Årets resultat	-199	116	-922	164	1 447
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-823	-408	-1 346	-163	1 109
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	128	121	120	113	113
Balansomslutning	46 938	48 913	50 591	53 699	55 443
Soliditet %	20	20	19	20	19
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår%	105	128	145	175	191
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	30	65	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	746	712	699	699	699
Driftkostnader, kr/m ²	447	440	493	393	286
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	307	356	307	263	240
Ränta, kr/m ²	41	29	35	38	41
Underhållsfond, kr/m ²	629	641	639	632	650
Lån, kr/m ²	2 535	2 662	2 949	3 090	3 232

Antalet kvadratmeter har under året 2021/2022 uppdaterats. Detta får effekt på nyckeltalen som beräknas utifrån antal kvadratmeter. 2020/2021 års kvadratmeter var för bostäder 12 912 och lokaler 399. I årets och 2021/2022s beräkningar är antal kvadratmeter för bostäder 12 966 och lokaler 1 100. 14 066.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	598 928	9 016 004	-58 653	116 113
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			116 113	-116 113
Reservering underhållsfond		1 800 000	-1 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 965 254	1 965 254	
Årets resultat				-199 305
Vid årets slut	598 928	8 850 750	222 714	-199 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	57 459
Årets resultat	-199 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 965 254
Summa	23 408

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 23 408

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 030 348	9 602 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	591 947	987 392
Summa rörelseintäkter		10 622 295	10 589 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-8 911 678	-8 716 029
Personalkostnader	Not 6	-206 865	-220 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 176 373	-1 176 373
Summa rörelsekostnader		-10 294 915	-10 112 489
Rörelseresultat		327 380	477 394
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 600	31 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 953	11 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-583 237	-404 090
Summa finansiella poster		-526 684	-361 281
Resultat efter finansiella poster		-199 305	116 113
Årets resultat		-199 305	116 113



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 799 871	43 961 994
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 812	32 063
Summa materiella anläggningstillgångar		42 817 683	43 994 057
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	330 000	330 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		330 000	330 000
Summa anläggningstillgångar		43 147 683	44 324 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	73 009	453 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	331 865	292 109
Summa kortfristiga fordringar		404 847	745 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 386 008	3 843 971
Summa kassa och bank		3 386 008	3 843 971
Summa omsättningstillgångar		3 790 882	4 589 624
Summa tillgångar		46 938 566	48 913 680



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	598 928	598 928	
Fond för yttre underhåll	8 850 750	9 016 004	
Summa bundet eget kapital	9 449 678	9 614 932	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	222 713	-58 653	
Årets resultat	-199 305	116 113	
Summa fritt eget kapital	23 408	57 459	
Summa eget kapital	9 473 086	9 672 391	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	23 921 024
Summa långfristiga skulder		0	23 921 024
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 655 403	13 519 923
Leverantörsskulder	Not 18	185 139	150 015
Skatteskulder	Not 19	10 042	0
Övriga skulder	Not 20	420 143	465 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 194 752	1 184 799
Summa kortfristiga skulder		37 465 479	15 320 265
Summa eget kapital och skulder		46 938 566	48 913 680

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 677 476	9 234 835
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-35 210	-35 210
Hyror, lokaler	3 264	3 264
Hyror, garage	234 275	230 125
Hyror, p-platser	172 540	173 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 508	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 489	-4 023
Summa nettoomsättning	10 030 348	9 602 491

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	313 200	313 055
Övriga lokalintäkter	7 500	4 000
Övriga avgifter	15 700	0
Övriga ersättningar	42 242	26 969
Fakturerade kostnader	0	9 797
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Erhållna statliga bidrag, elstöd	113 886	0
Erhållna skadestånd	24 100	0
Övriga rörelseintäkter	50 486	51 490
Försäkringsersättningar	24 838	582 089
Summa övriga rörelseintäkter	591 947	987 392

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 965 254	-1 190 778
Reparationer	-294 648	-1 271 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 240	-294 640
Försäkringspremier	-171 192	-156 872
Kabel- och digital-TV	-316 380	-316 016
Återbäring från Riksbyggen	22 700	27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 689	-10 768
Serviceavtal	-7 213	-6 875
Obligatoriska besiktningar	-104 995	-7 888
Snö- och halkbekämpning	-29 707	-30 932
Drift och förbrukning, övrigt	0	-27 500
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-124 657	-113 222
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 610
Vatten	-613 672	-566 965
Fastighetsel	-409 911	-301 898
Uppvärmning	-1 523 300	-1 581 426
Sophantering och återvinning	-327 541	-325 541
Förvaltningsarvode extra	-94 627	-21 946
Summa driftskostnader	-6 282 326	-6 199 755

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-2 532 765	-2 437 294
IT-kostnader	-5 340	-5 653
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-15 063
Övriga förvaltningskostnader	-9 982	-4 821
Kreditupplysningar	-95	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 012	-21 378
Kontorsmateriel	-16 981	-15 981
Telefon och porto	-2 723	-2 685
Medlems- och föreningsavgifter	-8 100	-9 900
Bankkostnader	-7 294	-3 500
Summa övriga externa kostnader	-2 629 352	-2 516 274

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 500
Styrelsearvoden	-42 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-44 700	-52 500
Övriga ersättningar	-2 626	-2 527
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 160	-85 429
Övriga kostnadsersättningar	-4 457	-5 041
Pensionskostnader	0	-64
Övriga personalkostnader	-9 300	-12 300
Sociala kostnader	-23 622	-23 726
Summa personalkostnader	-206 865	-220 087

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 350	-293 350
Avskrivning Markanläggningar	-69 340	-69 340
Avskrivning Markinventarier	-56 250	-56 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-743 183	-743 183
Avskrivning Installationer	-14 250	-14 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 176 373	-1 176 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 600	31 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 600	31 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 359	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 218	11 098
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	172	31
Övriga ränteintäkter	1 204	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 953	11 129

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-583 237	-404 090
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-583 237	-404 090



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 734 000	11 734 000
Mark	15 079 780	15 079 780
Tillkommande utgifter	37 765 809	37 765 809
Markanläggning	2 519 374	2 519 374
Markinventarier	1 125 000	1 125 000
	68 223 963	68 223 963
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 223 963	68 223 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 939 001	-7 645 651
Tillkommande utgifter	-14 471 137	-13 727 954
Markanläggningar	-1 401 831	-1 332 492
Markinventarier	-450 000	-393 750
	-24 261 969	-23 099 847
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-293 350	-293 350
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-743 183	-743 183
Årets avskrivning markanläggningar	-69 340	-69 340
Årets avskrivning markinventarier	-56 250	-56 250
	-1 162 123	-1 162 123
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 424 092	-24 261 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 799 871	43 961 993
Varav		
Byggnader	3 501 649	3 794 999
Mark	15 079 780	15 079 780
Tillkommande utgifter	22 551 489	23 294 672
Markanläggningar	1 048 203	1 117 542
Markinventarier	618 750	675 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	2 122 000	2 122 000
	138 122 000	138 122 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 035 000</i>	<i>99 035 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 087 000</i>	<i>39 087 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	554 459	554 459
Installationer	71 250	71 250
	625 709	625 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	625 709	625 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-554 459	-554 460
Installationer	-39 188	-24 938
	-593 647	-579 398
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-14 250	-14 250
	-14 250	-14 250
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-554 459	-554 459
Installationer	-53 438	-39 188
	-607 897	-593 647
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 812	32 063
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	17 812	32 063

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	330 000	330 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	330 000	330 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	2 558
Skattekonto	73 009	71 805
Andra kortfristiga fordringar	0	379 181
Summa övriga fordringar	73 009	453 544

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	31 938	8 443
Förutbetalda försäkringspremier	59 178	52 837
Förutbetalt förvaltningsarvode	214 360	204 476
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 389	26 353
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 865	292 109

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 673 245	2 655 522
Transaktionskonto	1 712 763	1 188 449
Summa kassa och bank	3 386 008	3 843 971

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	35 655 403	37 440 947
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 847 359	-11 734 379
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 808 044	-1 785 544
Långfristig skuld vid årets slut	0	23 921 024

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,10%	2019-09-28	4 201 800,00	-4 201 800,00	0,00	0,00
SEB	1,10%	2022-09-28	1 993 950,00	-1 983 400,00	10 550,00	0,00
SEB	1,10%	2023-06-28	5 538 629,00	-5 504 013,00	34 616,00	0,00
SBAB	3,69%	2023-12-28	0,00	1 983 400,00	31 650,00	1 951 750,00
SEB	1,37%	2024-02-28	5 100 000,00	0,00	1 200 000,00	3 900 000,00
SEB	1,32%	2024-02-28	12 178 350,00	0,00	261 900,00	11 916 450,00
SEB	1,10%	2024-06-28	3 624 894,00	0,00	77 128,00	3 547 766,00
SEB	1,09%	2024-06-28	4 803 324,00	0,00	102 200,00	4 701 124,00
SEB	4,42%	2024-06-28	0,00	5 504 013,00	0,00	5 504 013,00
SBAB	3,31%	2023-09-04	0,00	4 201 800,00	67 500,00	4 134 300,00
Summa			37 440 947,00	0,00	1 785 544,00	35 655 403,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 808 044 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 33 847 359 kr till betalning kommande verksamhetsår. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 lån om 33 847 359 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	123 657	129 839
Ej reskontraförda leverantörsskulder	61 482	20 176
Summa leverantörsskulder	185 139	150 015

Not 19 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	10 042	0
Summa skatteskulder	10 042	0

Not 20 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	461 082	446 000
Mottagna depositioner	-300	-300
Skuld sociala avgifter och skatter	8 374	2 969
Avräkning lön	-55 049	0
Avgifts- och hyresskulder	930	584
Clearing	5 106	16 275
Summa övriga skulder	420 143	465 528

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 191	13 887
Upplupna räntekostnader	129 898	67 802
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	40 750
Upplupna elkostnader	22 882	25 559
Upplupna vattenavgifter	53 179	46 458
Upplupna värmekostnader	75 822	74 139
Upplupna styrelsearvoden	81 850	101 335
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	818 930	814 869
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 194 752	1 184 799

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	49 029 000	49 029 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalmar, datum enligt digital signatur

Ann-Viol Rylander

Sven Erik Björkholm

Anders Stenström

Jill Hovenäs Persson

Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Kerstin Adolfsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Arkaden för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Arkaden för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dagen som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Adolfsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 282 326	6 199 755
Övriga externa kostnader	2 629 352	2 516 274
Personalkostnader	206 865	220 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 176 373	1 176 373
Finansiella poster	526 684	361 281
Summa kostnader	10 821 600	10 473 770

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022/2023	2021/2022
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	55 927	21 946
Rabatt/återbäring från RB	-22 700	-27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	14 689	10 768
Serviceavtal	7 213	6 875
Inre skötsel/städ extra	38 700	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	7 888
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	104 995	0
Snö- och halkbekämpning	29 707	30 932
Rep utgift mtrl inköp markytor	2 348	10 294
Rep bostäder utg för köpta tj	58 307	1 006
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23 422	772
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	27 013	19 175
Rep installationer utg för köpta tj	6 494	261 843
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	37 917	25 831
Rep install utg för köpta tj Värme	8 022	20 255
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 352	2 581
Rep install utg för köpta tj El	0	1 138
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 602	15 821
Rep huskropp utg för köpta tj	0	28 956
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 498
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8 748	34 255
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	728	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	44 159
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 800	0
Övriga Reparationer	0	5 038
Vattenskador	102 896	798 356
UH lokaler utg för köpta tj	0	36 500
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 087 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	882 857
UH installationer utg för köpta tj	180 100	62 974
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	195 250
UH huskropp utg för köpta tj	74 953	0
UH Markytor utg för köpta tj	623 201	13 198
Fastighetsel	409 911	301 898
Uppvärmning	1 523 300	1 581 426
Vatten	613 672	566 965
Sophämtning	327 541	303 337
Hyra container	0	22 204
Fastighetsförsäkring	171 192	156 872
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	316 380	316 016
Övriga fastighetskostnader	0	27 500
Fastighetsskatt	307 240	294 640
Förbrukningsinventarier	26 725	27 716
Förbrukningsmaterial	24 688	34 704
Övriga förbrukningsinventarier/material	73 244	50 802
Övriga kostnader för transportmedel	0	1 610
Summa driftkostnader	6 282 326	6 199 755

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	12 912 kr/kvm	12 912 kr/kvm
Belopp i kr	2022/2023	2021/2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	24
Fastighetsel	32	23
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	24	23
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	2
Förbrukningsmaterial	2	3
Hyra container	0	2
Inre skötsel/städ extra	3	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	8	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	5	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	2
Rep installationer utg för köpta tj	1	20
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	2
Sophämtning	25	23
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	68
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	84	0
UH huskropp utg för köpta tj	6	0
UH installationer utg för köpta tj	14	5
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	15
UH lokaler utg för köpta tj	0	3
UH Markytor utg för köpta tj	48	1
Uppvärmning	118	122
Vatten	48	44
Vattenskador	8	62
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4	2
Övriga fastighetskostnader	0	2
Övriga förbrukningsinventarier/material	6	4
Summa driftkostnader	486,55	480,15

RBF Arkaden

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557505053836

Dokument

Årsredovisning 230831 Brf Arkaden
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2023-11-20 10:16:56 CET (+0100) av Marie
Andersson (MA)
Färdigställt 2023-12-05 16:45:14 CET (+0100)

Initierare

Marie Andersson (MA)
Riksbyggen
marie.x.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Stenström (AS)
anders55stenstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS STENSTRÖM"
Signerade 2023-11-20 10:55:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
ANN-VIOL RYLANDER"
Signerade 2023-11-20 10:19:39 CET (+0100)

Jill Hovenäs Persson (JHP)
jill.hovenas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JILL
HOVENÄS PERSSON"
Signerade 2023-11-22 15:06:47 CET (+0100)

Sven-Erik Björkholm (SB)
gerdseb16c@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ERIK BJÖRKHOLM"
Signerade 2023-11-21 18:04:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557505053836

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLSSON"
Signerade 2023-11-20 13:15:52 CET (+0100)*

Kerstin Adolfsson (KA)
kerstin60adolfsson@hotmail.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN ADOLFSSON"
Signerade 2023-11-25 17:23:13 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2023-12-05 16:45:14 CET (+0100)*

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

