

Årsredovisning 2024

Brf Arkitraven

769637-3013



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Arkitraven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bologna 2	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 714 kvm och 4 lokaler om 399 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 117 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Sjödel	Ordförande
Fredrik Nilsson	Styrelseledamot
Alucard Dahlberg	Styrelseledamot
Siqi Jia	Styrelseledamot
Oscar Leijonancker	Suppleant

Valberedning

Anna Ilar
Karin Söderqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-21. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Primär
Hantering och transport av restprodukter	Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
El	GodEl i Sverige AB
Beräkning av elförbrukning	IMD Sverige AB
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Driftavtal för hissar	Schindler Hiss AB
Lås och säkerhet	Sectragon AB
Larm för sprinkler	SOS Alarm Sverige AB
Porttelefoni	Telavox AB
TV och bredband	Telia Sverige AB
Service och underhåll av sprinklersystem	A-sprinkler AB
Service och underhåll av sprinklerpump	Wilo Nordic AB

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Bologna 1, 2021-02-04, och Stockholm Bologna 2, 2020-06-22, genom att köpa samtliga aktier i Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB. Bolagen var vid förvärven innehavare av fastigheterna. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid bolagen överlät hela sina verksamheter till Brf Arkitraven (bolagen har sålts ut för likvidation). Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. Därefter reglerades Bologna 1 in i Bologna 2 och de utgör nu en registerenhet, Stockholm Bologna 2.

I samband med verksamhetsöverlåtelse skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

För fastigheten har en långsiktig underhållsplan tagits fram av AFRY.

Styrelsen har beviljat 15 andrahandsupplåtelser under 2024. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Avgiften för en andrahandsupplåtelse är 10% av prisbasbeloppet årligen, enligt föreningens stadgar och 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har lagt om fyra lån under verksamhetsåret. Tre lån bands om på ett år med förfallodatum 2025-07-28 till en ränta om 3,46 % och ett lån bands på två år med förfallodatum 2026-10-28 till en ränta om 2,59 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 19%.

Övriga uppgifter

2-års garantibesiktning utfördes mellan 2-6 september på bostadsrättsföreningens allmänna utrymmen, tekniska installationer och inom lägenheter.

Förstärkning av skalskydd har utförts, bland annat med brytskydd på vissa dörrar samt med komplettering av lås på dörrar mot förrådsutrymmen.

Besiktningar så som OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), revisionsbesiktning av sprinklersystem samt av hissar har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 140 427	7 297 193	-	-
Resultat efter fin. poster	-5 880 978	-333 409	-	-
Soliditet (%)	84	84	-	-
Yttre fond	395 000	-	-	-
Taxeringsvärde	470 019 000	470 019 000	332 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 075	934	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 741	16 834	16 928	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 793	15 881	15 969	-
Sparande per kvm totalyta, kr	85	154	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	68	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	63	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	172	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	3,50	-	-
Räntekänslighet (%)	15,57	18,02	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 254 935 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 502 tkr.

Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte utgör någon fara för framtida ekonomiska åtaganden. Cup of Joy - lokalen har ny hyresgäst och intensivt arbete pågår med mäklare för att hitta hyresgäster till övriga lokaler.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	428 467 000	-	-	428 467 000
Upplåtelseavgifter	172 443 000	-	-	172 443 000
Fond, yttre underhåll	0	-	395 000	395 000
Balanserat resultat	0	-333 409	-395 000	-728 409
Årets resultat	-333 409	333 409	-5 880 978	-5 880 978
Eget kapital	600 576 591	0	-5 880 978	594 695 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-728 409
Årets resultat	-5 880 978
Totalt	-6 609 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-100 428
Balanseras i ny räkning	-6 756 959
	-6 609 387

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 140 427	7 297 193
Övriga rörelseintäkter	3	599 020	1 044 564
Summa rörelseintäkter		9 739 447	8 341 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 173 208	-2 984 163
Övriga externa kostnader	9	-361 409	-259 861
Personalkostnader	10	-150 887	-72 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 382 572	-1 426 265
Summa rörelsekostnader		-11 068 076	-4 742 289
RÖRELSERESULTAT		-1 328 629	3 599 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 489	36 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 563 839	-3 969 444
Summa finansiella poster		-4 552 350	-3 932 877
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 880 978	-333 409
ÅRETS RESULTAT		-5 880 978	-333 409

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	706 997 163	713 379 735
Summa materiella anläggningstillgångar		706 997 163	713 379 735
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		706 997 163	713 379 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		307 245	229 846
Övriga fordringar	13	551 113	1 466 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 422	377 406
Summa kortfristiga fordringar		1 028 780	2 073 703
Kassa och bank			
Kassa och bank		785 362	1 299 429
Summa kassa och bank		785 362	1 299 429
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 814 142	3 373 132
SUMMA TILLGÅNGAR		708 811 305	716 752 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		600 910 000	600 910 000
Fond för yttre underhåll		395 000	0
Summa bundet eget kapital		601 305 000	600 910 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-728 409	0
Årets resultat		-5 880 978	-333 409
Summa ansamlad förlust		-6 609 387	-333 409
SUMMA EGET KAPITAL		594 695 613	600 576 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 307 947	37 215 073
Depositioner		105 450	47 175
Summa långfristiga skulder		36 413 397	37 262 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		76 090 042	75 810 032
Leverantörsskulder		309 683	332 274
Skatteskulder		187 209	1 568 190
Övriga kortfristiga skulder		15 537	106 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 099 823	1 097 292
Summa kortfristiga skulder		77 702 295	78 914 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		708 811 305	716 752 867

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 328 629	3 599 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 382 572	1 426 265
	5 053 943	5 025 733
Erhållen ränta	11 489	36 567
Erlagd ränta	-4 572 817	-3 895 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 616	1 166 391
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 044 923	26 900 273
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 482 765	1 212 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 774	29 279 125
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-36 202 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 202 685
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-627 116	-627 116
Depositioner	58 275	47 175
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-568 841	-579 941
ÅRETS KASSAFLÖDE	-514 067	-7 503 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 299 429	8 802 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	785 362	1 299 429

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arkitraven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 656 724	5 127 727
Rabatter lokaler	-12 564	-18 356
Hysesintäkter	1 232 530	1 288 782
Debiterad fastighetsskatt	47 495	36 135
Internet	305 028	279 609
Vatten	4 125	2 422
El	283 147	367 705
Övriga intäkter	144 958	12 154
Pantförskrivningsavgift	21 057	19 950
Överlåtelseavgift	28 420	21 008
Andrahandsuthyrning	42 468	25 806
Hysesgaranti	387 039	134 251
Summa	9 140 427	7 297 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	0	696 616
Ej placerbara intäkter	5 685	0
Vidarefakturerings	100 099	347 916
Öres- och kronutjämning	-13	32
Försäkringsersättning	493 249	0
Summa	599 020	1 044 564

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	100 099	347 915
Fastighetsskötsel	418 930	312 294
Städning	44 200	0
Besiktning och service	290 526	175 556
OVK	83 552	0
Yttre skötsel	37 043	0
Vinterunderhåll	42 881	45 439
Mattservice	30 680	25 305
Summa	1 047 911	906 510

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 563	38 807
Rep Lokaler	551	1 101
Rep gemensamma utrymmen	18 137	97 954
Rep Hissar	62 232	57 031
Rep Dörrar och lås/porttele	7 365	36 320
Rep Soprum	3 112	0
Rep Ventilation	38 114	0
Rep El/Installation	11 531	0
Rep Tak	32 116	0
Rep Skadegörelse	2 379	0
Rep försäkringskada	531 722	0
Summa	725 821	231 212

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll lås och larm	100 428	0
Summa	100 428	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	558 260	486 762
Uppvärmning	608 437	451 442
Vatten	299 037	283 007
Sophämtning	192 198	61 303
Summa	1 657 932	1 282 515

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 046	114 659
Självrisker	28 600	0
Kabel-tv/bredband	307 280	279 078
Fastighetsskatt	170 190	170 190
Summa	641 116	563 927

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 364	18 060
Övriga förvaltningskostnader	38 762	25 227
Juridiska kostnader	6 250	0
Konstaterad kundförlust hyresfordran	44 435	0
Befarad kundförlust hyresfordran	56 176	56 872
Revisionsarvoden	18 500	17 000
Ekonomisk förvaltning	115 438	101 594
Överlåtelsekostnad	28 420	21 008
Pantsättningskostnad	21 057	19 950
Övriga externa tjänster	25 008	150
Summa	361 409	259 861

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arvoden styrelse	114 600	55 000
Sociala avgifter	36 287	17 000
Summa	150 887	72 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 528 508	3 968 800
Övriga räntekostnader	35 331	644
Summa	4 563 839	3 969 444

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	714 806 000	253 080 115
Årets inköp	0	461 725 885
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	714 806 000	714 806 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 426 265	0
Årets avskrivning	-6 382 572	-1 426 265
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 808 837	-1 426 265
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	706 997 163	713 379 735
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>253 080 115</i>	<i>253 080 115</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	255 800 000	255 800 000
Taxeringsvärde mark	214 219 000	214 219 000
Summa	470 019 000	470 019 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	211 419	1 463 300
Momsfordran	254	0
Övriga fordringar	339 440	3 151
Summa	551 113	1 466 451

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 729	151 024
Försäkringspremier	68 620	146 383
Kabel-TV	51 213	51 213
Förvaltning	29 860	28 786
Summa	170 422	377 406

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	3,46 %	19 067 797	19 183 797
SEB	2025-07-28	3,46 %	19 067 796	19 183 796
SEB	2025-07-28	3,46 %	19 067 797	19 183 797
SEB	2027-10-28	4,51 %	18 607 537	18 607 537
SEB	2026-10-28	2,59 %	17 979 526	18 258 642
SEB	2025-10-28	4,60 %	18 607 536	18 607 536
Summa			112 397 989	113 025 105
Varav kortfristig del			76 090 042	75 810 032

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 262 409 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 092	27 007
El	60 192	78 006
Uppvärmning	72 139	77 882
Vatten	55 979	49 482
Löner	64 601	55 000
Uppl kostn renhållningsavg	7 893	5 573
Sociala avgifter	20 297	17 000
Utgiftsräntor	64 557	73 535
Förutbetalda avgifter/hyror	626 495	696 807
Beräknat revisionsarvode	17 578	17 000
Summa	1 099 823	1 097 292

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	113 896 000	113 896 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alucard Dahlberg
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Per Sjödel
Ordförande

Siqi Jia
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 11:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.04.2025 08:01

DOCUMENT ID:

BkmE0DahCJe

ENVELOPE ID:

B1xVRw620ye-BkmE0DahCJe

DOCUMENT NAME:

Brf Arkitraven, 769637-3013 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALUCARD DAHLBERG nicklas.dahlberg1@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 08:38 16.04.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.46.39
2. KARL PER MIKAEL SJÖDELL per.sjodell@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:57 16.04.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.95
3. Fredrik Nilsson fredriknilzon@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 20:06 16.04.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.42
4. Siqi Jia zhanyansmile@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 20:09 16.04.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.50.152
5. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	17.04.2025 11:10 17.04.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkitraven, org.nr. 769637-3031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitraven för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Arkitraven för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 11:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.04.2025 08:01

DOCUMENT ID:

BJWNAvpnRkx

ENVELOPE ID:

Bk4Cw6nRkg-BJWNAvpnRkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Arkitraven.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	17.04.2025 11:10	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	17.04.2025 11:10	Low	IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed