

Årsredovisning 2023

Brf Arkitraven

769637-3013



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arkitraven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-03-08. Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-01-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna och redovisar momsens kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bologna 2	2021	Stockholm

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 714 kvm och 4 lokaler om 399 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Styrelsens sammansättning

Fredrik Nilsson	Ordförande from dec 2023
Shouan Wiklund	Ordförande tom dec 2023
Hao Ly	Styrelseledamot
Siqi Jia	Styrelseledamot
Alucard Dahlberg	Suppleant
Oscar Lejonancker	Suppleant
Kristin Tallbo	Suppleant

Valberedning

Anna Ilar (sammankallande)
Sara Alm
Karin Söderquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Primär

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 verksamhetsöverlåtelser 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 sju andrahandsupplåtelser under 2023. 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 expeditonsavgift 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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 231 212 kr.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kr.

Föreningen avräknades 2023-01-31 vilket innebär att bokslutet avser 2023-02-01 t.o.m. 2023-12-31.

Två av föreningens lån omförhandlades i juli 2023, båda med 3 månaders bindningstid. Ytterligare två lån omförhandlades i oktober 2023, med 2 respektive 4 års bindningstid. Styrelsen strävar efter att följa den ekonomiska planen vad gäller fördelningen av lånens bindningstider.

Kontrakt med caféverksamheten Café OAS (A Cup of Joy AB) tecknades för hyreslokalen på Ninni Kronbergs gata 8 i maj 2023.

Lokalen på Ninni Kronbergs gata 18 hyrdes i december 2023 ut till hantverksbageriet Bullbon SOFO AB. Föregående lokalhyresgäst, ML Clinic & Estetik AB, gick under året i konkurs.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 19% från 2024-01-01 på grund av allmänna prisuppgångar på avtal, ökade räntekostnader och behovet av en buffert för oförutsedda händelser. Enligt bildarstyrelsens beslut justerades årsavgifterna även 2023-01-01, med 24%.

Styrelsen har löpande arbetat med uppföljning av avtal i syfte att säkerställa leveranser, men också arbetat med åtgärder för att minska kostnader (t.ex. med städning för att förhindra onödiga hisstopp). Under 2024 kommer nya förhandlingar att ske med bank för de lån som löper ut.

Förändringar i avtal

Avtal för skötsel av sprinkleranläggning har tecknats med A-sprinkler som är det företag som projekterat och installerat sprinkleranläggningen.

Avtalet med Kiwa för revisionsbesiktning av hissar har utökats med de tre plattformshissarna då avtal saknades för dessa.

Övriga uppgifter

Vid årsstämman i juni 2023 lämnade bildarstyrelsen och en boendestyrelse tog över.

Cederhusen blev utsedda till Årets Stockholmsbyggnad 2023.

Föreningen har anslutit sig till Fastighetsägarna för att kunna nyttja stöd, utbildningar och rådgivningstjänster för fastighetsförvaltning och styrelsearbete.

Föreningen har flyttat löpande kommunikation och övrig information för medlemmar till tjänsten Boappa dit föreningens hemsida också har flyttats. Detta i syfte att förenkla ett sammanhållet informationsflöde.

Revisionsbesiktning av sprinklersystem och hissar har utförts enligt plan.

Ett flertal garantiärenden hanteras gentemot Folkhem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 297 193	-	-
Resultat efter fin. poster	-333 409	-	-
Soliditet (%)	84	-	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	470 019 000	332 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 834	16 928	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 890	15 978	-
Sparande per kvm totalyta, kr	154	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	-	-
Räntekänslighet (%)	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 363 080 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

Den 1 januari 2023 infördes nya krav i årsredovisningslagen. Nu åläggs styrelsen att bland annat kommentera om en bostadsrättsförening visar ett negativt resultat. Med anledning av detta vill styrelsen informera följande.

2023 års resultat blev negativt. Att en bostadsrättsförening redovisar ett underskott är i sig tillåtet så länge föreningen klarar att betala sina utgifter / löpande underhåll samt lägga undan till framtida underhållsbehov. För 2023 var avskrivningarna (ca 1,4 mkr) större än det negativa resultatet (ca 0,3 mkr). Eftersom avskrivningar ej är likviditetspåfrestande utbetalningar så är vår förenings likviditet fortsatt god trots redovisat underskott. Under hösten 2023 tog även styrelsen beslut om avgiftshöjning för 2024 vilket kommer att ytterligare stärka föreningens framtida likviditet och betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	428 467 000	-	-	428 467 000
Upplåtelseavgifter	172 443 000	-	-	172 443 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-333 409	-333 409
Eget kapital	600 910 000	0	-333 409	600 576 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-333 409
Totalt	-333 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	395 000
Balanseras i ny räkning	-728 409
	-333 409

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 297 193	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 044 564	0
Summa rörelseintäkter		8 341 757	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 984 163	0
Övriga externa kostnader	8	-259 861	0
Personalkostnader	9	-72 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 265	0
Summa rörelsekostnader		-4 742 289	0
RÖRELSERESULTAT		3 599 468	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 567	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 969 444	0
Summa finansiella poster		-3 932 877	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-333 409	0
ÅRETS RESULTAT		-333 409	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	713 379 735	253 080 115
Pågående projekt	12	0	425 523 200
Summa materiella anläggningstillgångar		713 379 735	678 603 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		713 379 735	678 603 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		229 846	0
Övriga fordringar	13	1 466 451	28 973 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	377 406	0
Summa kortfristiga fordringar		2 073 703	28 973 976
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 299 429	8 802 930
Summa kassa och bank		1 299 429	8 802 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 373 132	37 776 906
SUMMA TILLGÅNGAR		716 752 867	716 380 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		600 910 000	600 910 000
Summa bundet eget kapital		600 910 000	600 910 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-333 409	0
Summa ansamlad förlust		-333 409	0
SUMMA EGET KAPITAL		600 576 591	600 910 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 215 073	37 837 554
Övriga långfristiga skulder		47 175	0
Summa långfristiga skulder		37 262 248	37 837 554
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 810 032	75 814 667
Leverantörsskulder		332 274	0
Skatteskulder		1 568 190	1 398 000
Övriga kortfristiga skulder		106 240	420 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 097 292	0
Summa kortfristiga skulder		78 914 028	77 632 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		716 752 867	716 380 221

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 599 468	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 426 265	0
	5 025 733	0
Erhållen ränta	36 567	0
Erlagd ränta	-3 895 909	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166 391	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 900 273	65 906 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 212 461	22 676 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 279 125	88 582 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 202 685	-166 523 400
Avyttring av finansiella tillgångar	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 202 685	-166 423 400
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	533 023 000
Upptagna lån	0	227 548 221
Amortering av lån	-627 116	-685 957 255
Depositioner	47 175	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-579 941	74 613 966
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 503 501	-3 227 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 802 930	12 030 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 299 429	8 802 930

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arkitraven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning samt 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.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 127 727	0
Rabatter lokaler	-18 356	0
Hysesintäkter	1 288 782	0
Debiterad fastighetsskatt	36 135	0
Övriga intäkter	291 763	0
Vatten	2 422	0
El	367 705	0
Pantförskrivningsavgift	19 950	0
Överlåtelseavgift	21 008	0
Andrahandsuthyrning	25 806	0
Hysesgaranti	134 251	0
Summa	7 297 193	0

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Avräkning entreprenör	696 616	0
Vidarefakturering	347 916	0
Öres- och kronutjämning	32	0
Summa	1 044 564	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	347 915	0
Fastighetsskötsel	312 294	0
Besiktning och service	175 556	0
Vinterunderhåll	45 439	0
Mattservice	25 305	0
Summa	906 510	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	38 807	0
Löpande rep och underhåll lokaler	1 101	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	97 954	0
Löpande rep och underhåll hissar	57 031	0
Löpande rep och underhåll lås och larm	36 320	0
Summa	231 212	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	486 762	0
Uppvärmning	451 442	0
Vatten	283 007	0
Sophämtning	61 303	0
Summa	1 282 515	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 659	0
Kabel-tv/bredband	279 078	0
Fastighetsskatt	170 190	0
Summa	563 927	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	18 060	0
Övriga förvaltningskostnader	25 227	0
Befarad kundflörlust hyresfordran	56 872	0
Revisionsarvoden	17 000	0
Ekonomisk förvaltning	101 594	0
Överlåtelsekostnad	21 008	0
Pantsättningskostnad	19 950	0
Övriga externa tjänster	150	0
Summa	259 861	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arvoden styrelse	55 000	0
Sociala avgifter	17 000	0
Summa	72 000	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 968 800	0
Övriga räntekostnader	644	0
Summa	3 969 444	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 080 115	253 059 915
Årets inköp	461 725 885	20 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	714 806 000	253 080 115
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 426 265	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 426 265	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	713 379 735	253 080 115
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>253 080 115</i>	<i>253 080 115</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	255 800 000	118 200 000
Taxeringsvärde mark	214 219 000	214 200 000
Summa	470 019 000	332 400 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	425 523 200	259 020 000
Investeringar	0	166 503 200
Ombokning vid avräkning	-425 523 200	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	425 523 200

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 463 300	0
Avräkning Nordr	0	23 160 994
Övriga fordringar	3 151	5 812 982
Summa	1 466 451	28 973 976

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 024	0
Försäkringspremier	146 383	0
Kabel-TV/Bredband	51 213	0
Förvaltning	28 786	0
Summa	377 406	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,43 %	19 183 797	19 299 797
SEB	2024-07-28	3,16 %	19 183 796	19 299 796
SEB	2024-07-28	4,43 %	19 183 797	19 299 797
SEB	2027-10-28	4,51 %	18 607 537	18 607 537
SEB	2024-10-28	3,98 %	18 258 642	18 537 758
SEB	2025-10-28	4,60 %	18 607 536	18 607 536
Summa			113 025 105	113 652 221
Varav kortfristig del			75 810 032	75 814 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 889 525 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 007	0
El	78 006	0
Uppvärmning	77 882	0
Vatten	49 482	0
Löner	55 000	0
Renhållning	5 573	0
Sociala avgifter	17 000	0
Räntor	73 535	0
Förutbetalda avgifter/hyror	696 807	0
Revision	17 000	0
Summa	1 097 292	0

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

113 896 000

2022-12-31

113 896 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Nilsson
Ordförande from dec 2023

Hao Ly
Styrelseledamot

Siqi Jia
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Certification

Reference: clussaype7950133j7ivpzcX0

DOCUMENT

Brf_Arkitraven_769637-3013_-_Arsredovisning_2023.pdf

Document hash: IRhaHxaomyckdCblh94QEUZIN2UoRW7FVDq4XhiyRpQ=

SIGNING PARTIES

Fredrik Nilsson

Personal number: 198404257852
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2024-04-09 21:57:39

Hao Ly

Personal number: 197507169204
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2024-04-09 22:35:05

Siqi Jia

Personal number: 199105168943
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2024-04-10 08:15:16

Per Niclas Wärenfeldt

Personal number: 197906032755
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2024-04-10 09:44:10

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the integrity of the document at: <https://zigned.se/verify>.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkitraven, org.nr. 769637-3013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitraven för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 Arkitraven för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-10 07:46:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>