

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Arvikahus 1
Org nr: 772000-0939



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Arvikahus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-17. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12.

Föreningen har sitt säte i Arvika kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade drift- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 633%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 168 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Långdansen 2 i Arvika Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 uppförda lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Hagagatan 8 A-B och 10 A-B i Arvika.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
Summa	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	7
Summa	8

Total tomtarea	1 783 m ²
Total bostadsarea	816 m ²
Total lokalarea	52 m ²
Årets taxeringsvärde	6 856 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 856 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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
Peglo Invest	Fastighetsskötsel
Arvika Fjärrvärme	Fjärrvärme
Arvika Kommun	Vatten/avlopp samt sophantering
Arvika Teknik	Elleveranser
Enkla elbolaget	Elleveranser
Tele2	Kabel-TV
Arvika städservice AB	Städning av trapphus

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 10 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan som är uppdaterad 2022, finns en evig underhållskostnad på 219 tkr per år vilket ger 268 kr/år/kvm. Avsättning till underhållsfonden har gjorts för året med 284 tkr. Vilket motsvarar 349 kr/år/kvm, enligt underhållsplanen. PR

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Afonso	Ordförande	2024
Liv Svartberg	Ledamot	2024
Ingegerd Engström	Ledamot	2024
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriela Ekström	Suppleant	2024
William Blomqvist	Suppleant	2024
Björn Ekblom	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

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. Föreningen ansökte om elstöd och fick 4 555 kr i bidrag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	725 112	711 348	705 126	705 336	685 428
Resultat efter finansiella poster	59 052	35 291	96 602	10 524	-686 684
Årets resultat	42 268	35 291	96 602	10 524	-686 684
Resultat exkl avskrivningar	125 800	161 091	222 402	136 324	-560 884
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-158 200	-122 909	191 402	105 324	-591 884
Balansomslutning	4 475 792	4 590 204	4 637 556	4 596 556	4 728 166
Årets kassaflöde	30 775	76 162	336 059	-180 037	-613 254
Soliditet %	19	18	17	15	14
Likviditet %	782	410	406	214	180
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	97	77	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0	0	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	863	846	837	837	813
Driftkostnader kr/kvm	421	451	383	663	1 242
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	421	406	383	619	437
Energikostnad kr/kvm	250	237	241	218	232
Underhållsfond kr/kvm	850	523	241	205	214
Reservering till underhållsfond kr/kvm	327	327	36	36	36
Sparande kr/kvm	194	231	256	202	159
Ränta kr/kvm	100	69	71	98	101
Skuldsättning kr/kvm	4 047	4 163	4 278	4 393	4 508
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 305	4 428	4 550	4 673	4 796
Räntekänslighet %	5,0	5,2	5,4	5,6	5,9

PR

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. PR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 900	453 954	306 645	35 291
Disposition enl. årsstämmobeslut			35 291	-35 291
Reservering underhållsfond		284 000	-284 000	
Årets resultat				42 268
Vid årets slut	14 900	737 954	57 936	42 268

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	341 936
Årets resultat	42 268
Årets fondreservering enligt stadgarna	-284 000
Summa	100 204

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 100 204

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	725 112	711 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 663	8 026
Summa rörelseintäkter		732 775	719 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-365 498	-391 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 116	-94 563
Personalkostnader	Not 6	-27 286	-22 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-125 800	-125 800
Summa rörelsekostnader		-608 699	-634 544
Rörelseresultat		124 075	84 830
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 320	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 858	3 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-86 985	-59 665
Summa finansiella poster		-81 807	-49 539
Resultat efter finansiella poster		42 268	35 291
Årets resultat		42 268	35 291

AE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 716 059	3 841 860
Summa materiella anläggningstillgångar		3 716 059	3 841 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		3 782 059	3 907 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	120
Övriga fordringar	Not 14	10 489	10 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	18 762	38 338
Summa kortfristiga fordringar		29 371	48 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	664 361	633 587
Summa kassa och bank		664 361	633 587
Summa omsättningstillgångar		693 732	682 344
Summa tillgångar		4 475 792	4 590 204

RR

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 900	14 900
Fond för yttre underhåll		737 954	453 954
Summa bundet eget kapital		752 854	468 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		57 936	306 645
Årets resultat		42 268	35 291
Summa fritt eget kapital		100 204	341 936
Summa eget kapital		853 058	810 790
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 954 374	2 014 374
Summa långfristiga skulder		1 954 374	2 014 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 558 769	1 598 769
Leverantörsskulder	Not 18	0	46 721
Skatteskulder	Not 19	2 307	1 538
Övriga skulder	Not 20	499	1 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	106 784	116 920
Summa kortfristiga skulder		1 668 360	1 765 039
Summa eget kapital och skulder		4 475 792	4 590 204



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 268	35 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	125 800	125 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 068	161 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	19 386	-2 285
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-56 680	17 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 775	176 162
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 000	-100 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	30 775	76 162
Likvidamedel vid årets början	633 587	557 425
Likvidamedel vid årets slut	664 361	633 587
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

AR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

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	65

PR

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	703 836	690 072
Hyror, lokaler	16 236	16 236
Hyror, p-platser	5 880	5 810
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-840	-770
Summa nettoomsättning	725 112	711 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 109	7 489
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag	4 555	0
Övriga rörelseintäkter	0	540
Summa övriga rörelseintäkter	7 663	8 026

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-39 050
Reparationer	-9 578	-23 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 044	-20 568
Försäkringspremier	-15 835	-14 110
Kabel- och digital-TV	-23 673	-21 466
Återbäring från Riksbyggen	700	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 160	0
Obligatoriska besiktningar	-32 850	-11 480
Snö- och halkbekämpning	-8 250	-4 625
Förbrukningsinventarier	-113	0
Vatten	-57 528	-53 771
Fastighetsel	-21 266	-28 423
Uppvärmning	-138 478	-123 337
Sophantering och återvinning	-10 845	-10 159
Förvaltningsarvode drift	-23 578	-41 220
Summa driftskostnader	-365 498	-391 264

PR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 466	-66 355
Arvode, yrkesrevisorer	-11 750	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-2 399
Kreditupplysningar	-14	-764
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 150	-7 970
Kontorsmateriel	0	-1 990
Medlems- och föreningsavgifter	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-2 200	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-90 116	-94 563

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-10 500	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 500	0
Sociala kostnader	-3 286	-2 918
Summa personalkostnader	-27 286	-22 918

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 800	-125 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-125 800	-125 800

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 320	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 320	6 336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 858	3 659
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	129
Övriga ränteintäkter	0	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 858	3 790

RE

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-86 985	-59 665
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-86 985	-59 665

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 114 108	8 114 108
Mark	19 600	19 600
	8 133 708	8 133 708
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 133 708	8 133 708

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 291 848	-4 166 048
	-4 291 848	-4 166 048

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-125 800	-125 800
	-125 800	-125 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 417 648	-4 291 848
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	3 716 060	3 841 860
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 696 460	3 822 260
Mark	19 600	19 600

Taxeringsvärden

Bostäder	6 788 000	6 788 000
Lokaler	68 000	68 000

Totalt taxeringsvärde

	6 856 000	6 856 000
--	------------------	------------------

varav byggnader

	5 468 000	5 468 000
--	-----------	-----------

varav mark

	1 388 000	1 388 000
--	-----------	-----------

PR

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	120

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 489	10 299
Summa övriga fordringar	10 489	10 299

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 762	15 835
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 762	38 338

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	136 689	133 194
Transaktionskonto	527 672	500 393
Summa kassa och bank	664 361	633 587

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 513 143	3 613 143
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-1 458 769	-1 498 769
Långfristig skuld vid årets slut	1 954 374	2 014 374

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,99%	2024-03-31	1 598 769,00	0,00	70 000,00	1 528 769,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,39%	2025-12-31	2 014 374,00	0,00	30 000,00	1 984 374,00
Summa			3 613 143,00	0,00	100 000,00	3 513 143,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 458 769 kr till betalning kommande räkenskapsår, varför den delen av lånet också ses som kortfristig skuld. Med denna amorteringstakt kommer föreningens skuld om 5 år vara 3 013 143 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	37 576
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	9 145
Summa leverantörsskulder	0	46 721

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	2 307	1 538
Summa skatteskulder	2 307	1 538

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	499	499
Övriga skulder	0	382
Clearing	0	210
Summa övriga skulder	499	1 091

PR

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 000
Upplupna räntekostnader	18 585	9 809
Upplupna driftskostnader	0	6 385
Upplupna elkostnader	1 770	3 973
Upplupna vattenavgifter	5 222	4 636
Upplupna värmekostnader	19 995	17 679
Upplupna kostnader för renhållning	943	863
Upplupna styrelsearvoden	0	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	60 269	60 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 784	116 920

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 348 250	8 348 250

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.	Inga	Inga
---	------	------

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Styrelsen har skapat en budget för kommande verksamhetsår som är ekonomiskt långsiktigt hållbar. De har tagit höjd för ökade kostnader vad gäller drift och ränta.



Styrelsens underskrifter

Arvika 2024-03-21
Ort och datum

Anita Afonso

Anita Afonso

Liv Svartberg

Liv Svartberg

Ingegerd Engström

Ingegerd Engström

Emelie Bengtsson

Emelie Bengtsson (Riksbyggen)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25

Lorka Revision AB

Peter Rosengren

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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, driftkostnader, 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 skuldyngd 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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	365 498	391 264
Övriga externa kostnader	90 116	94 563
Personalkostnader	27 286	22 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	125 800	125 800
Finansiella poster	81 807	49 539
Summa kostnader	690 506	684 084

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	9 175	21 120
Fastighetsskötsel extra	1 388	1 700
Rabatt/återbäring från RB	-700	-700
Systematiskt brandskyddsarbete	3 160	0
Städ grund	13 015	14 950
Obligatoriska besiktningkostnader	12 375	11 480
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	20 475	0
Snö- och halkbekämpning	8 250	4 625
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	9 145
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1 256
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 438	5 026
Rep install utg för köpta tj El	2 717	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 225	2 956
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 198	5 372
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	39 050
Fastighetsel	21 266	28 423
Fjärrvärme	138 478	123 337
Vatten	57 528	53 771
Sophämtning	10 845	10 159
Fastighetsförsäkring	15 835	14 110
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23 673	21 466
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	3 450
Fastighetsskatt	21 044	20 568
Förbrukningsmaterial	113	0
Summa driftkostnader	365 498	391 264

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	816 kr/kvm	816 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	26
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4
Fastighetsel	26	35
Fastighetsförsäkring	19	17
Fastighetsskatt	26	25
Fastighetsskötsel extra	2	2
Fastighetsskötsel grund	11	26
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	170	151
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	25	0
Obligatoriska besiktningkostnader	15	14
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5	7
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	4
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	6
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	11
Snö- och halkbekämpning	10	6
Sophämtning	13	12
Städ grund	16	18
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	48
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	71	66
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	447,91	479,49

RBF Arvikahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Arvikahus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 1, org. nr 772000-0939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 1 för år 2023.

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 december 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 identifierar

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 10 maj 2023.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvika hus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Karlstad den 25/3 -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

