

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Brf Arvikahus 2
Org nr: 772000-0947



Handwritten signature

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Arvikahus
2 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-21.

Föreningen har sitt säte i Arvika kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 793% till 829%.

I resultatet ingår avskrivningar med 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rödhaken 1 i Arvika Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Sävsjögatan 45 A-C, 47 A-C och 49 A-C i Arvika.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21
4 rum och kök	6



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	15
Antal p-platser	48

Total tomtarea 6 270 m²

Total bostadsarea 3 392 m²

Total lokalarea 588 m²

Årets taxeringsvärde 17 598 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 598 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,92 % 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
Arvika Teknik AB	Fjärrvärme, El, V&A, Renhållning
Fortum	El
Västvärmlands Lbc AB	Renhållning
Peglo Entreprenad AB	Snö- och halkbekämpning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och underhållsplanering
Telia Sverige AB	TV-paket Lagom och Norge
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring



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 179 tkr och planerat underhåll för 341 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 699 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 206 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 764 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 276 tkr (376 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 786 tkr (232 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Huskropp, montage nya fönsterbleck
Underhåll	2017/2018	Huskropp, montage nya fönsterbleck
Underhåll	2017/2018	Gemensamma utrymmen, ny mangel
Underhåll	2017/2018	Huskropp, målning sockel och källarfönster
Underhåll	2017/2018	Gemensamma utr, dörrbyte förråd och källare. Målning järnräcke trapphus.
Underhåll	2017/2018	Gemensamma utr, två nya tvättmaskiner
Underhåll	2018/2019	Installationer, ventilation nya köks- och takfläktar
Underhåll	2018/2019	Markytor, asfaltering
Underhåll	2019/2020	Installationer, ventilation
Underhåll	2019/2020	Installationer, värme
Underhåll	2019/2020	Huskropp, tak
Underhåll	2020/2021	Installationer, värme och ventilation

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, källare	341 268



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Dalkvist	Ordförande	2022/2023
Eva Andersson	Sekreterare	2022/2023
Kenneth Boquist	2022/2023	2022/2023
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Högberg	Suppleant	2022/2023
Siv Johansson	Suppleant	2022/2023
Torbjörn Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022/2023
Lina Persson	Förtroendevald revisor	2022/2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Brith Jansson		2022/2023
Lisbeth Fryklund		2022/2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen valt att placera en större del av kassan på ett räntesparkonto. Detta har gjort att ränteintäkterna överstiger föreningens totala räntekostnader under räkenskapsåret. Föreningen har också ansökt om elstöd, som utbetalats på totalt 22 534 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

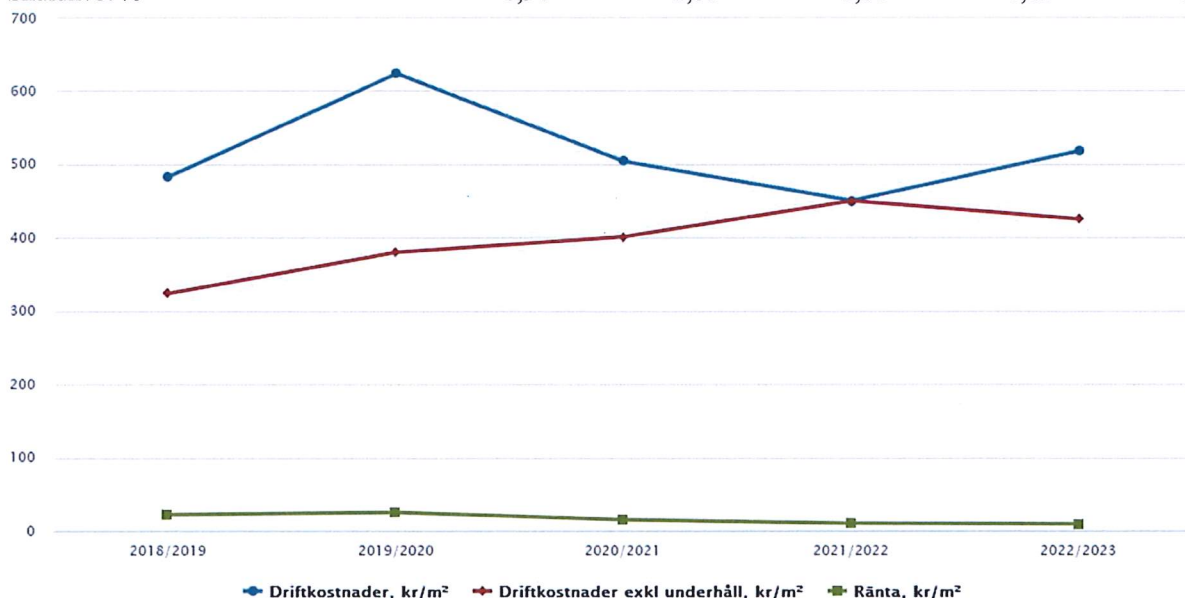
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 54 bostadsrätter placerade (föregående år 54 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 697	2 648	2 623	2 622	2 622
Resultat efter finansiella poster	170	230	126	-336	166
Årets resultat	170	230	126	-336	166
Resultat exklusive avskrivningar	353	413	309	-154	349
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-433	-273	-377	-437	-1
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	213	186	186	160	95
Balansomslutning	8 217	8 178	8 113	9 776	10 199
Soliditet %	64	62	60	48	50
Likviditet %	829	793	521	430	585
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	750	747	747	747
Driftkostnader, kr/m ²	518	450	504	624	483
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	425	450	401	380	324
Ränta, kr/m ²	9	10	15	25	22
Underhållsfond, kr/m ²	623	502	316	234	314
Lån, kr/m ²	691	729	767	1 175	1 261
Skuldkvot %	0,94	1,01	1,04	1,65	1,77



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 905	1 854 796	2 924 015	230 167
Disposition enl. årsstämmobeslut			230 167	-230 167
Reservering underhållsfond		786 000	-786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-341 268	341 268	
Årets resultat				169 802
Vid årets slut	67 905	2 299 528	2 709 450	169 802

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 154 181
Årets resultat	169 802
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	341 268
Summa	2 879 251

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 879 251

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 697 484	2 648 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 435	10 136
Summa rörelseintäkter		2 711 919	2 658 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 912 671	-1 662 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 041	-221 400
Personalkostnader	Not 6	-233 077	-342 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-182 811	-182 811
Summa rörelsekostnader		-2 549 600	-2 408 717
Rörelseresultat		162 319	249 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 037	8 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-34 174	-35 597
Summa finansiella poster		7 483	-19 453
Resultat efter finansiella poster		169 802	230 167
Årets resultat		169 802	230 167



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 687 702	4 870 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 687 702	4 870 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		4 768 702	4 951 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 312	1 252
Övriga fordringar	Not 15	174 980	147 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	51 638	49 638
Summa kortfristiga fordringar		227 930	198 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 220 385	3 028 039
Summa kassa och bank		3 220 385	3 028 039
Summa omsättningstillgångar		3 448 315	3 226 505
Summa tillgångar		8 217 017	8 178 018



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 905	67 905
Fond för yttre underhåll		2 299 528	1 854 796
Summa bundet eget kapital		2 367 433	1 922 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 709 449	2 924 015
Årets resultat		169 802	230 167
Summa fritt eget kapital		2 879 251	3 154 181
Summa eget kapital		5 246 684	5 076 882
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	2 554 332
Summa långfristiga skulder		0	2 554 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 554 332	140 000
Leverantörsskulder	Not 19	26 731	21 378
Skatteskulder	Not 20	6 135	6 135
Övriga skulder	Not 21	50 045	41 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	333 089	337 792
Summa kortfristiga skulder		2 970 332	546 804
Summa eget kapital och skulder		8 217 017	8 178 018

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 577 704	2 545 903
Hyror, lokaler	24 911	23 364
Hyror, garage	38 977	28 149
Hyror, p-platser	65 931	59 859
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-984	-1 468
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-178	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 040	-13 234
Bränsleavgifter, bostäder	10 163	5 628
Summa nettoomsättning	2 697 484	2 648 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	4 989	4 316
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 127	0
Övriga rörelseintäkter	6 325	5 820
Summa övriga rörelseintäkter	14 435	10 136

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-341 268	0
Reparationer	-178 697	-239 828
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 614	-56 614
Försäkringspremier	-64 608	-60 610
Kabel- och digital-TV	-39 590	-47 975
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 900
Obligatoriska besiktningar	0	-22 500
Snö- och halkbekämpning	-39 359	-37 688
Drift och förbrukning, övrigt	-16 617	-14 460
Förbrukningsinventarier	-26 439	-3 295
Fordons- och maskinkostnader	-8 937	-6 280
Vatten	-199 535	-203 843
Fastighetsel	-69 656	-95 202
Uppvärmning	-765 589	-771 750
Sophantering och återvinning	-104 957	-102 406
Förvaltningsarvode drift	-2 505	-1 587
Summa driftskostnader	-1 912 671	-1 662 137



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-170 903	-163 973
Arvode, yrkesrevisorer	-11 688	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 134	-16 537
Kreditupplysningar	-10 489	-3 348
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-5 506
Kontorsmateriel	-2 572	-7 580
Telefon och porto	-4 363	-4 967
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 184
Bankkostnader	-3 195	-2 807
Summa övriga externa kostnader	-221 041	-221 400

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-137 432	-198 932
Uttagsskatt	0	-3 013
Styrelsearvoden	-22 500	-22 500
Sammanträdesarvoden	-28 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 600	-3 500
Pensionskostnader	-5 864	-9 110
Sociala kostnader	-35 182	-75 813
Summa personalkostnader	-233 077	-342 368

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-182 811	-182 811
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-182 811	-182 811

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 620	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	7 776



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 728	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 316
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	52
Övriga ränteintäkter	3 289	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 037	8 368

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-33 770	-35 537
Övriga räntekostnader	-404	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-34 174	-35 597

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 140 557	9 140 557
Mark	39 400	39 400
Tillkommande utgifter	4 091 664	4 091 664
	13 271 621	13 271 621
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 271 621	13 271 621

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 401 107	-8 218 296
Tillkommande utgifter	0	0
	-8 401 107	-8 218 296

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-182 811	-182 811
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-182 811	-182 811

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 583 918	-8 401 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 687 703	4 870 514

Varav

Byggnader	4 648 303	4 831 114
Mark	39 400	39 400
Tillkommande utgifter	0	0



Taxeringsvärden

Bostäder	13 400 000	13 400 000
Lokaler	382 000	382 000

Totalt taxeringsvärde	17 598 000	17 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 782 000</i>	<i>13 782 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 816 000</i>	<i>3 816 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	153 772	153 772
	153 772	153 772
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 772	153 772
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-153 772	-153 772
	-153 772	-153 772
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-153 772	-153 772
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 772	-153 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 312	1 252
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 312	1 252

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	174 980	147 576
Summa övriga fordringar	174 980	147 576

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 086	20 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 993	19 160
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 558	9 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	436
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 638	49 638

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	2 300 000	2 310 450
Transaktionskonto	920 385	715 589
Summa kassa och bank	3 220 385	3 028 039

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	2 554 332	2 694 332
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Del av långfristig skuld som ska omförhandlas under nästa verksamhetsår	-2 414 332	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 554 332

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,29%	2023-12-31	1 549 938,00	0,00	80 000,00	1 469 938,00
SPARBANKEN	1,27%	2024-06-30	1 144 394,00	0,00	60 000,00	1 084 394,00
Summa			2 694 332,00	0,00	140 000,00	2 554 332,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga av föreningens lån förfaller under kommande verksamhetsår och räknas därför också som kortfristig skuld. Lånen kommer att omförhandlas och löper tillsvidare eller tills slutbetalning sker.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	26 731	21 378
Summa leverantörsskulder	26 731	21 378

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	6 135	6 135
Summa skatteskulder	6 135	6 135

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 693	19 687
Skuld för moms	1 233	0
Skuld sociala avgifter och skatter	15 807	21 812
Soc. avgifter	19 312	0
Summa övriga skulder	50 045	41 498

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	0	14 191
Upplupna sociala avgifter	4 950	8 076
Upplupna räntekostnader	1 580	1 666
Upplupna elkostnader	8 810	13 125
Upplupna vattenavgifter	19 676	17 298
Upplupna värmekostnader	29 937	34 485
Upplupna kostnader för renhållning	9 214	8 435
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 923	195 517
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 089	337 792

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	10 799 495	10 799 495



Not 24 Eventualförpliktelser

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

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under kommande verksamhetsår kommer båda föreningens lån att omförhandlas. Detta kommer innebära en högre räntekostnad för föreningen. Styrelsen budgeterar kontinuerligt för att se till att föreningen har en långsiktig och hållbar ekonomi. Årsavgiften kommer att justeras efter behov.



Styrelsens underskrifter

Arvika 2023-11-15
Ort och datum

Håkan Dalkvist
Håkan Dalkvist

Kenneth Boquist
Kenneth Boquist

Eva Andersson
Eva Andersson

Emelie Bengtsson
Emelie Bengtsson (Riksbyggen)

Vår revisionsberättelse har lämnats den- 15 November 2023

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG

Lina Persson
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

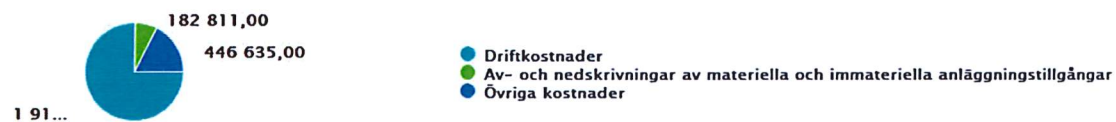
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 912 671	1 662 137
Övriga externa kostnader	221 041	221 400
Personalkostnader	233 077	342 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	182 811	182 811
Finansiella poster	-7 483	19 453
Summa kostnader	2 542 117	2 428 170



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	501	813
Städ, utgift för materialinköp	566	774
Rabatt/återbäring från RB	-1 700	-1 900
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	22 500
Snö- och halkbekämpning	39 359	37 688
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	5 304
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	3 303
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1 275	0
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	2 828
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 178	3 935
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 110	41 953
Rep install utg för köpta tj Värme	0	12 909
Rep install utg för köpta tj Ventilation	37 001	0
Rep install utg för köpta tj El	33 046	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 969	2 389
Rep huskropp utg för köpta tj	0	25 344
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	46 982
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 056	12 258
Rep markytor utg för köpta tj	0	82 622
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	70 000	0
Rep p-plats utg för köpta tj	19 063	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	192 744	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	61 333	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	23 942	0
UH installationer utg för köpta tj El	63 249	0
Fastighetsel	69 656	95 202
Fjärrvärme	765 589	771 750
Vatten	199 535	203 843
Sophämtning	104 957	102 406
Fastighetsförsäkring	64 608	60 610
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 590	47 975
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 438	0
Övriga fastighetskostnader	16 617	14 460
Fastighetsskatt	56 614	56 614
Förbrukningsinventarier	4 129	0
Förbrukningsmaterial	17 909	3 295
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 401	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	7 233	0
Övriga kostnader för transportmedel	1 704	6 280
Summa driftkostnader	1 912 671	1 662 137



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	3 393 kr/kvm	3 393 kr/kvm

Belopp i kr	2022	2021
Arbetskläder och skyddsmaterial	1	0
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	12	14
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	21	28
Fastighetsförsäkring	19	18
Fastighetsskatt	17	17
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	226	227
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	5	1
Hyra container	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	7
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	7
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	4
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	14
Rep install utg för köpta tj El	10	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	12
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4
Rep markytor utg för köpta tj	0	24
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	21	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	2	0
Rep p-plats utg för köpta tj	6	0
Snö- och halkbekämpning	12	11
Sophämtning	31	30
Statuskontroll	0	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	18	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	57	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	19	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	59	60
Vattenskador	0	0
Övriga fastighetskostnader	5	4
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	2

Summa driftkostnader

563,71

489,87

RBF Arvikahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Arvikahus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Arvikahus 2, org. nr 772000-0947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Arvikahus 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Arvikahus 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 15 November 2023

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Lina Persson
Förtroendevald revisor