

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Arket Sala Backe
769640-9676

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arket Sala Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Bostadsrättsföreningen är moderbolag till BRF Arket, 769634-0137 med stöd av ÅRL 7:3 upprättas ingen koncernredovisning.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Robert Vangstad, ordförande
Afshin Monazam
Malin Lindberg

Styrelsesuppleanter

Malin Tegnér

Ordinarie revisorer

Niklas Makal

Firmateckning

Firman teckas av 2 i styrelsen

Fastigheter

Uppsala Sala Backe 45:2

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
7	Lägenheter	1085

Avtal, Förvaltning och Försäkringar

Fastighets försäkring

Föreningen har försäkring hos Folksam Ömsesidig sakförsäkring.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tillsvidare avtal.

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inte något avtal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40 kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 43 400 kr.

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är under uppbyggnad. Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan när fastigheterna är färdigställda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapesårets slut var 7 st. Totalt består föreningen av 7 medlemmar.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23 (16 mån)
Nettoomsättning	358	12
Resultat efter finansiella poster	-333	-48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	330	11
Balansomslutning	47 274	53 055
Soliditet (%)	71,3	18,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 125	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	-44
Räntekänslighet (%)	33,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	24	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,9	100,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 1085 kvm

Flerårsöversikten avviker från standardutformningen vad gällande presentation av nyckeltal då föreningen är under uppbyggnad och där vissa nyckeltal inte är tillämpliga.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 497 940 kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningar påverkar inte föreningsens likviditet. Se kassaflödesanalysen för detaljer om årets kassaflöde. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet 165 422 kr

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 650 000		-48 100	9 601 900
Ökning av insatskapital	24 440 000			24 440 000
Disposition av föregående års resultat:		-48 100	48 100	0
Årets resultat			-332 518	-332 518
Belopp vid årets utgång	34 090 000	-48 100	-332 518	33 709 382

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-48 100
årets förlust	-332 518
	-380 618

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	43 400
i ny räkning överföres	-424 018
	-380 618

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-03-07 -2023-06-30 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	358 173	11 987
Övriga intäkter		63 881	0
		422 054	11 987
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-96 076	0
Övriga kostnader		-17 653	-59 495
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 940	0
		-611 669	-59 495
Rörelseresultat		-189 615	-47 508
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 985	-592
		-142 903	-592
Resultat efter finansiella poster		-332 518	-48 100
Resultat före skatt		-332 518	-48 100
Årets resultat		-332 518	-48 100

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 610 780	21 471 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	29 128 477
		45 610 780	50 600 337
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	100	100
		100	100
Summa anläggningstillgångar		45 610 880	50 600 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		43 464	0
Övriga fordringar		304 974	0
		348 438	0
<i>Kassa och bank</i>		1 314 966	2 454 838
Summa omsättningstillgångar		1 663 404	2 454 838
SUMMA TILLGÅNGAR		47 274 284	53 055 275

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 090 000

9 650 000

34 090 000

9 650 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-48 100

0

Årets resultat

-332 518

-48 100

-380 618

-48 100

Summa eget kapital

33 709 382

9 601 900

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10

12 070 667

0

Övriga skulder

0

20 886 711

Summa långfristiga skulder

12 070 667

20 886 711

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

415 000

Leverantörsskulder

210 240

502 674

Övriga skulder

1 192 030

21 613 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 965

35 000

Summa kortfristiga skulder

1 494 235

22 566 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 274 284

53 055 275

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-03-07
-2023-06-30
(16 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-189 615	-47 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	497 940	0
Erhållen ränta	82	0
Erlagd ränta	-142 985	-592
Betald inkomstskatt	-304 974	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-139 552	-48 100

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-43 464	0
Förändring av leverantörsskulder	-292 434	502 674
Förändring av kortfristiga skulder	-21 620 557	22 063 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 096 007	22 518 564

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 934 689	-50 600 337
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-100
Justering av Ekonomisk plan	7 426 306	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 491 617	-50 600 437

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	24 440 000	9 650 000
Upptagna lån	-7 975 482	20 886 711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 464 518	30 536 711

Årets kassaflöde

-1 139 872 2 454 838

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 454 838	0
Likvida medel vid årets slut	1 314 966	2 454 838

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1
Stomkomplettering	2
Värme, sanitet	2
EL	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restposter	2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	12 071 000	0
	12 071 000	0

Not 2 Årsavgifter och intäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-03-07 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	358 175	11 990
Ersättning elkostnader	63 881	0
	422 056	11 990

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-03-07 -2023-06-30
Elförbrukning	63 881	0
Vatten och Avlopp	26 359	0
Sophämtning	5 836	0
	96 076	0

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-03-07 -2023-06-30
Nedskrivningar	0	-10 471 860
Utdelning/uppskrivning av fastighet	0	10 471 860
	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	0
Inköp	0	11 000 000
Omklassificeringar fr pågående byggnad	32 063 166	0
Justering ekonomiskplan	-7 426 306	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 636 860	11 000 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-497 940	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 940	0
Ingående uppskrivningar	10 471 860	0
Årets uppskrivningar	0	10 471 860
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 471 860	10 471 860
Utgående redovisat värde	45 610 780	21 471 860

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	29 128 477	0
Inköp	2 934 689	29 128 477
Omklassificeringar till byggnad	-32 063 166	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	29 128 477
Utgående redovisat värde	0	29 128 477

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 471 860	0
Inköp	0	10 471 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 471 860	10 471 860
Ingående nedskrivningar	-10 471 760	0
Årets nedskrivningar	0	-10 471 760
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 471 760	-10 471 760
Utgående redovisat värde	100	100

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
BRF Arket	100%	100%	100	100
				100

BRF Arket Org.nr
769634-0137

Not 9 Långfristiga skulder

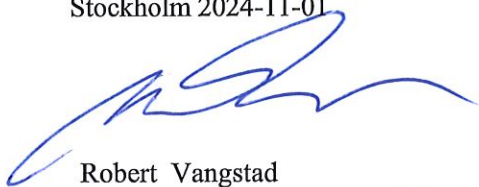
	2024-06-30	2023-06-30
Settler Development AB	0	-20 886 711
	0	-20 886 711

Not 10 Fastighetslån

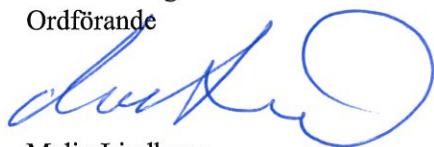
Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	4,750	2024-08-07	12 070 667	0	12 070 667
			12 070 667	0	12 070 667

underskrifter

Stockholm 2024-11-01



Robert Vangstad
Ordförande



Malin Lindberg



Afshin Monazam

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-03



Revisor