



ÅRSREDOVISNING 2022



Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 716403-3909, redovisar härmed föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022.

Styrelse och revisorer

Cathrine Åhsberg, ordförande
 Oscar Lisshagen, vice ordförande
 Ann-Christin Eriksson, kassör
 Åsa Ljusberg, sekreterare
 Gunnar Dahl, ledamot
 Elinor Soccorsi, suppleant
 Matteo Foresti, suppleant

Hans Alberg, revisor
 Inger Bokliden, revisorssuppleant
 Anna Nordberg, extern auktoriserad revisor

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022. Under 2021 hölls 12 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver tillkommer nedlagd tid för administration som personalfrågor, samarbetspartners, entreprenörer och myndigheter samt löpande kontakter mellan ledamöterna gällande pågående frågor och aktiviteter. Vidare har styrelsen haft genomförande av större underhållsprojekt.

Fastigheten

Årets taxeringsvärde är 150 000 000 kronor, varav byggnad 85 000 000 kronor och mark 65 000 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna i Söderberg & Partners. Försäkringen omfattar även ett Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Det finns också en ansvarsförsäkring som gäller ifall skadeståndskrav skulle framställas mot ledamöter eller suppleanter i styrelsen eller mot de interna revisorerna. Föreningen har en trygghetsförsäkring (TFA) som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

Personal och ersättningar

Fastighetsskötare har under året varit Rolf Slowig. I september tog WIAB, Wahlings Installationservice AB över teknisk förvaltning av vår fastighet.

Ersättningar till styrelse och revisorer (arvode) framgår av bifogade resultaträkning

Lägenheter

Fastigheten inrymmer 60 lägenheter fördelade enligt följande i slutet av 2022

5:or	16	samtliga med bostadsrätt
3:or	32	varav två med hyresrätt

2:or	3	varav en med hyresrätt
1:or	9	samtliga med bostadsrätt

Lägenhetsöverlåtelse under året

Under räkenskapsåret 2022 skedde två överlåtelse av lägenheter i föreningen:

Lgh 27 (2:a port 18) 2022-07-04

Lgh 47 (3:a port 18) 2022-04-21

Garageplatser/Parkeringsplatser

De 35 garageplatserna har samtliga varit uthyrda till boende under större delen av året. Nio uppmärksatta platser på utomhusparkeringen i anslutning till huset tillhör Brf Arken. Tre av dessa platser har hyrts ut och resten har kunnat användas fritt av alla boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information från styrelsen.

Fyra nummer av ARKNYTT delades ut till samtliga boende i mars, juni, oktober och december. Därutöver har information anslagits på anslagstavlor på portarna och i hissarna.

Hissrenovering

Under året har Amsler Hiss AB renoverat båda hissarna. Hissarna utrustades med automatiska dörrar vilket gjorde att vi fick ett bidrag från Boverket på 400 000 kr.

Entréportar

De två portarna till entréerna samt dörren ner till övre garaget utrustades med automatiska dörröppnare av Bergs Lås AB till en kostnad av 148 614 kr. För detta fick vi ett bidrag av Boverket på 37 154 kr.

Ventilation

Företaget Indoor Energy Services AB har utfört OVK i samtliga lägenheter 2021. Efter genomförd OVK har det kunnat konstateras att husets ventilation hade vissa brister. Dessa brister har åtgärdats under våren 2022. Ny OVK blev godkänd i oktober.

Garage

Laddboxar har installerats för 16 platser i det övre garaget. Naturvårdsverket har bidragit med halva kostnaden för installationen, 174 625 kr. Opigo AB, som installerat laddboxarna, debiterar elförbrukningen den som laddar samt krediterar föreningen.

Belysning byttes i november till miljövänlig ledbelysning i båda garagen av Miljöbelysning AB till en kostnad av 63 500 kr.

Städavtal

Företaget Städhuset AB har under året skött städning av föreningens gemensamma utrymmen samt entrémattor.

Noarken/Gästrummet

Noarken/Gästrummet har hyrts ut vid 40 tillfällen under året.

Trädgård och mark.

En gemensam städdag genomfördes av ca 20 medlemmar den 22 oktober . I samband med städdagen hade vi en container för grovsopor stående hela helgen.

Bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele2 gällande Bredband 250/50 vilket belastats boende med 158 kr/lägenhet och månad.

Motionslokal

Motionshallen har fått en uppfräschning i form av mögeltvätt och ommålning utförd av Wiklunds Måleri AB. Bordtennisbordet har bytts ut.

Jubileumsfest

Söndagen den 14 augusti firade föreningen att det var exakt 30 år sedan huset köptes, med en stor gårdsfest med tipspromenad, lekar för barnen, god mat och dryck och avslutades med ett musikquiz med fina priser.

Ekonomi

Avgiften för bostadsrätterna har varit oförändrad under året. Hyran för hyreslägenheterna höjdes med 1,8% from februari 2022. Hyran för garageplats höjdes från 500 kr/månad till 600 kr/månad from januari 2022. För dem som använder laddbox är hyran 750 kr/månad. Hyran för parkeringsplats utomhus är 300 kr/månad.

Resultat av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2021-12-31 och 2022-12-31 framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat kr -651 224, jämte tidigare års balanserade resultat kr -5 892 343 sammantaget kr -6 543 567 behandlas enligt nedan:

- | | | |
|---|----|------------|
| ▪ Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 150 000 000 kronor | kr | 450 000 |
| ▪ Att balansera i ny räkning | kr | -6 993 567 |

Slutord

Som framgår av bokslutet har vi för 2022 en förlust på 651 224 kr. Den ackumulerade yttre reparationsfonden uppgår till 2 552 793 kr. Det är styrelsens ambition att fortsätta att underhålla den yttre och inre miljön.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	3 034	2 975	2 883	2 827
Resultat efter finansiella poster	-651	-221	-321	-149
Soliditet	57	52	48	73

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Föreningens rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital IB	18 436 940	17 558 470	2 270 793	-5 389 882	-220 461
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			282 000	-502 461	220 461
Årets förändring Årets redovisade resultat					-651 224
SUMMA EGET KAPITAL PER 2022-12-31	18 436 940	17 558 470	2 552 793	-5 892 343	-651 224

RESULTATRÄKNING	Not	2022	2021
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 034 611	2 974 686
Övriga rörelseintäkter		167 794	133 509
Summa rörelsens intäkter		3 202 405	3 108 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 716 507	-1 666 798
Övriga externa kostnader	4	-551 348	-530 413
Personalkostnader	5	-34 741	-95 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 299 110	-815 660
Summa rörelsekostnader		-3 601 706	-3 108 837
Rörelseresultat		-399 301	-642
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 978	36 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 901	-256 746
Summa resultat från finansiella poster		-251 923	-219 819
Årets resultat		-651 224	-220 461

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	52 235 920	50 746 709
Summa materiella anläggningstillgångar		52 235 920	50 746 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordran		13 899	17 499
Övriga kortfristiga fordringar		91 589	0
Förutbetalda kostnader		242 051	68 934
Summa kortfristiga fordringar		347 539	86 433
Kassa och bank		3 401 229	12 208 149
Summa omsättningstillgångar		3 748 768	12 294 582
SUMMA TILLGÅNGAR		55 984 688	63 041 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 436 940	18 436 940
Upplåtelseavgifter		17 558 470	17 558 470
Föreningens reparationsfond		2 552 793	2 270 793
Summa bundet eget kapital		38 548 203	38 266 203
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 892 343	-5 389 881
Årets resultat		-651 224	-220 461
Summa ansamlad förlust		-6 543 567	-5 610 342
SUMMA EGET KAPITAL		32 004 636	32 655 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 300 000	29 600 000
Summa långfristiga skulder		19 300 000	29 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 300 000	0
Leverantörsskulder		125	204 512
Övriga kortfristiga skulder		43 532	46 692
Förskottsbetalda hyror och avgifter		69 314	175 512
Övriga upplupna kostnader		267 081	358 714
Summa kortfristiga skulder		4 680 052	785 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 984 688	63 041 291

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper

Komponentavskrivning tillämpas och materella anläggningstillgångar har delats upp i betydande komponenter. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, fasad, fönster, inre ytskikt och övrigt. Avskrivningsprocent enligt not 7 har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför ej tagits till dessa.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 467 307	2 426 313
Hyror lägenheter	282 754	302 673
Hyror lokaler	9 000	8 400
Hyror garage	250 350	208 500
Hyror förråd	25 200	28 800
	3 034 611	2 974 686

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	521 190	480 969
Vatten och avlopp	119 654	114 582
Uppvärmning	633 941	697 024
Elkostnad	212 584	154 249
Sophämtning	48 323	26 339
Städning	74 251	91 083
Kabel - TV	15 424	15 012
Fastighetsskatt/avgift	91 140	87 540
	1 716 507	1 666 798

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Revisionsarvode	40 391	36 281
Ekonomisk förvaltning	95 993	80 720
Sociala avgifter arvoden	25 442	23 957
Administration	181 583	146 467
Pantbrevskostnader	0	0
Medlems- och serviceavgifter	12 740	6 260
Fastighetsförsäkring	95 199	90 318
Mäklararvode	0	46 410
	551 348	530 413

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötare, lön	31 350	86 900
Sociala kostnader	3 191	8 866
Övriga personalkostnader	200	200
Summa fastighetsskötsel	34 741	95 966

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter 1-6,7%

Not 7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	57 480 928	42 721 105
Årets anskaffningar *	2 788 321	14 759 823
Mark	5 093 920	5 093 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 363 169	62 574 848
Akkumulerade avskrivningar		
Akkumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-11 828 139	-11 012 479
Årets avskrivningar	-1 299 110	-815 660
Summa avskrivningar enligt plan	-13 127 249	-11 828 139
Utgående redovisat värde	52 235 920	50 746 709
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	85 000 000	44 000 000
Summa taxeringsvärde	150 000 000	94 000 000

2022-12-31

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Löptid	Belopp	Räntesats
Stadshypotek	2023-03-01	4 300 000	3,16%
Stadshypotek	2025-10-30	15 000 000	0,78%
Stadshypotek	2027-06-01	4 300 000	2,94%
varav kortfristig del:		-4 300 000	
		19 300 000	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	29 600 000
Summa ställda säkerheter	29 600 000	29 600 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

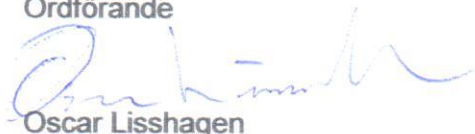
Stockholm 7/3 2023



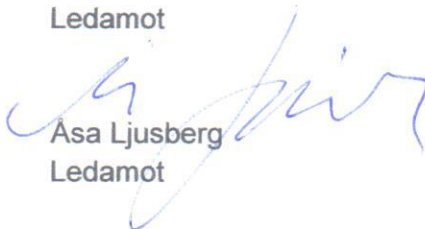
Cathrine Åhsberg
Ordförande



Ann-Christin Eriksson
Ledamot



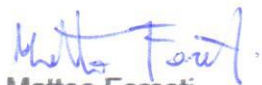
Oscar Lisshagen
Ledamot



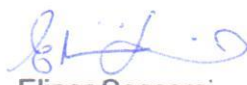
Asa Ljusberg
Ledamot



Gunnar Dahl
Ledamot

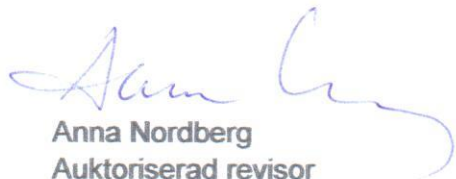


Matteo Foresti
Suppleant



Elinor Soccorsi
Suppleant

Vår revisionberättelse har lämnats den 7 / 3 2023



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Hans Alberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arken
Org.nr 716403-3909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

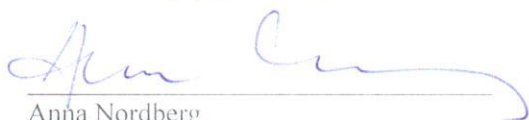
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 7/3 2023



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor