

# Årsredovisning

för

## BRF ARKEN

716403-3909

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF ARKEN, med säte i HÄGERSTEN, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Hägerstens Allé 14-20 i Hägersten har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gubben Noak 1        | 1992    | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Föreningen har en trygghetsförsäkring (TFA) som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av ett flerbostadshus i nio våningar och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 4 771 kvadratmeter.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. 1 lokal upplåtes med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 9     | 3     | 32    | 0     | 16    |

Föreningen har 35 garageplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. 9 uppmärkta platser på utomhusparkeringen i anslutning till huset tillhör Brf Arken. 3 av dem är uthyrda till medlemmar i föreningen, resten har kunnat användas fritt av alla boende

Föreningen är inte momsregistrerad.

## Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som är framtagen av Sveriges Fastighetskonsult AB. Underhållsplanen är tänkt att ge nuvarande och kommande styrelse ett ramverk att utgå ifrån vid planering av åtgärder för fastigheten. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2050.

## Avtal

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| - Fastighetsförvaltning      | Botema Fastighets AB     |
| - Trappstädning, entrémattor | Städhuset AB             |
| - Fjärrvärme                 | Stockholm Exergi         |
| - Fastighetsskötsel          | WIAB                     |
| - Hisservice                 | Amsler Hiss AB           |
| - Vatten och avlopp          | Stockholm Vatten AB      |
| - Hushållssopor              | Stockholm Vatten AB      |
| - Sopkärl                    | Lövhagen Mark & Trädgård |
| - Elleverans                 | Ellevio                  |
| - Elhandel                   | Jämtkraft AB             |
| - Bredband                   | Tele2 Sverige AB         |

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

| Genomförd åtgärd  | År        |
|---|-----------|
| Fasadrenovering   | 2021-2022 |
| Nya balkonger, balkongdörrar och fönster                | 2021-2022 |
| OVK   | 2022      |
| Ombyggnation av hissarna                                | 2022      |
| Installation av automatiska dörröppnare av portarna     | 2022      |
| Installation av laddboxar för 16 platser i övre garaget | 2022      |
| Byte till miljövänlig belysning i båda garagen          | 2022      |

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

### **Ekonomi**

Ett av våra lån amorterades med 1 000 000 kr.

I och med kostnadsökningar för bland annat räntor, fjärrvärme, sophantering och vatten så fattade styrelsen beslut om att höja avgiften med 5 % från den 1 juli. I december fattade styrelsen ytterligare ett beslut om en höjning av avgiften med 5 % från den 1 mars 2024. Styrelsen beslöt även i december att höja andra avgifter i samband med detta för garageplats, hyra av Noarken, gästrummet och extra förråd.

### **Tvåårsbesiktning**

I slutet av oktober genomfördes tvåårsbesiktning av fastigheten kopplat till fasadrenoveringen. Efter besiktningen åtgärdades de brister som påträffats som omfattades av garantin. Några mindre åtgärder kommer att genomföras på fastighetens yttre fasad under början av 2024.

### **Besiktning av fönster**

En del problem uppmärksammades under året med de nya fönster som sattes in under fasadrenoveringen, t.ex. sprickor i glasen och behov av tätning. Under augusti månad genomförde styrelsen ett avstämningsmöte med entreprenören som utförde fasadrenoveringen där brister påtalades. Efter mötet åtgärdades de reklamationer som omfattades av garantin.

### **Dagvattenledningarna**

Arbetet med att byta ut synliga delar av dagvattenledningarna, samt relina de delar som låg inbäddade i betong, genomfördes under hösten 2023. Rören var i dåligt skick och under arbetets gång upptäcktes att brunnarna i nedre garaget även var dåliga vilket innebar separat beslut från styrelsen att åtgärda även dessa.

### **Nya lås**

Under året har nya lås genomgående satts in i fastigheten. Endast ett fåtal nycklar finns distribuerade då alla medlemmar kommer in i allmänna utrymmen med nya taggar. Dels var många av låsen väldigt slitna och behövde bytas, dels var rekommendationen från den låsfirma som föreningen anlitat att så långt som möjligt gå över till att enbart använda taggar i fastigheten. Det är ett långt smidigare och säkrare system, inte minst när nya medlemmar flyttar in eller om en nyckel råkar komma på vift.

### **Tele2 bredband och TV**

Föreningen har sedan 1 juli 2023 tillgång till dubbelt så snabbt bredband till oförändrat pris via Tele 2.

### **Matavfallshantering**

Från årsskiftet kunde vi börja samla vårt matavfall och lägga i ett separat sopkärl för kompost.

### **Energideklaration**

Ny energideklaration har tagits fram.

### **Noarken/Gästrummet**

Noarken/Gästrummet har hyrts ut vid 44 tillfällen under året.

### **Städdag**

Den 21 oktober hade föreningen gemensam städdag runt huset och ute på gården. Det bjöds på kaffe och korv.

### **Lucia**

Den 13 december bjöd styrelsen in till luciafika i Noarken.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st.  
Överlåtelse under året: 3 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.  
Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                       |           |            |
|-----------------------|-----------|------------|
| Oscar Lisshagen       | Ledamot   | ordförande |
| Ann-Christin Eriksson | Ledamot   |            |
| Mattias Larsson       | Ledamot   |            |
| Åsa Ljusberg          | Ledamot   |            |
| Ida Wallöe Åhlander   | Ledamot   |            |
| Leila Zoubir          | Suppleant |            |

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Anna Nordberg | Auktoriserad revisor, ordinarie |
| Hans Alberg   | Föreningsrevisor                |

## Valberedning

Jonas Vig

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                              | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 3 259       | 3 034       | 2 975       | 2 883       | 2 827       |
| Resultat efter finansiella poster                         | -358        | -651        | -221        | -321        | -149        |
| Soliditet (%)   | 56,5        | 57,2        | 51,8        | 48,0        | 73,0        |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*                   | 556         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*                    | 4 737       | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm totalyta*                           | 4 522       | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr)*                                    | 180         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 8           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Energikostnad (kr)*                                       | 212         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 80          | 0           | 0           | 0           | 0           |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

## Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre UH | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 18 436 940           | 17 558 470            | 2 552 793            | -5 892 342          | -651 224          | 32 004 637        |
| Disp av föreg års resultat     |                      |                       |                      | -651 224            | 651 224           | 0                 |
| Förändring under året          |                      |                       | 450 000              | -450 000            | -358 284          | -358 284          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>18 436 940</b>    | <b>17 558 470</b>     | <b>3 002 793</b>     | <b>-6 993 566</b>   | <b>-358 284</b>   | <b>31 646 353</b> |

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 358 284 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

### Uppllysning vid förlust

Årets underskott beror på avskrivningarna som uppgår till 1 299 106 kr. Föreningen gör ett överskott när det gäller likviditeten på 911 572 kr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 5 % från 2024-03-01. Avgifterna för hyreslägenheterna höjs med 4,99 % från 2024-03-01

### Lån

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om 22 600 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| balanserat resultat           | -6 993 567        |
| avsättning till yttre UH-fond | -450 000          |
| årets förlust                 | -358 284          |
|                               | <b>-7 801 851</b> |
| behandlas så att              |                   |
| i ny räkning överföres        | -7 801 851        |
|                               | <b>-7 801 851</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2   | 3 258 998                 | 3 166 171                 |
| Övriga intäkter   |     | 46 100                    | 36 234                    |
|   |     | <b>3 305 098</b>          | <b>3 202 405</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Driftskostnader   | 3   | -1 518 588                | -1 716 506                |
| Övriga kostnader  | 4   | -497 892                  | -551 349                  |
| Personalkostnader   | 5   | -26 864                   | -34 741                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6   | -1 299 106                | -1 299 110                |
|   |     | <b>-3 342 450</b>         | <b>-3 601 706</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-37 352</b>            | <b>-399 301</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 71 710                    | 33 978                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |     | -392 643                  | -285 901                  |
|   |     | <b>-320 933</b>           | <b>-251 923</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-358 285</b>           | <b>-651 224</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-358 285</b>           | <b>-651 224</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-358 284</b>           | <b>-651 224</b>           |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 52 830 746        | 52 235 920        |
|  |            | <b>52 830 746</b> | <b>52 235 920</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>52 830 746</b> | <b>52 235 920</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 586 932           | 0                 |
| Övriga fordringar                            |            | 15 143            | 105 488           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 109 396           | 242 051           |
|  |            | <b>711 471</b>    | <b>347 539</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>2 463 447</b>  | <b>3 401 229</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>3 174 918</b>  | <b>3 748 768</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>56 005 664</b> | <b>55 984 688</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 18 436 940        | 18 436 940        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 17 558 470        | 17 558 470        |
| Reservfond                                   |            | 3 002 793         | 2 552 793         |
|  |            | <b>38 998 203</b> | <b>38 548 203</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -6 993 567        | -5 892 342        |
| Årets resultat                               |            | -358 284          | -651 224          |
|  |            | <b>-7 351 851</b> | <b>-6 543 566</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>31 646 352</b> | <b>32 004 637</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 19 300 000        | 19 300 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 300 000</b> | <b>19 300 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 3 300 000         | 4 300 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 590 110           | 125               |
| Övriga skulder                               |            | 75 342            | 43 532            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 093 860         | 336 394           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 059 312</b>  | <b>4 680 051</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>56 005 664</b> | <b>55 984 688</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -358 284                  | -651 224                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 299 106                 | 1 299 110                 |
| Betald skatt  |     | -1 244                    | 3 600                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>939 578</b>            | <b>651 486</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -586 932                  | 0                         |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 224 244                   | -264 706                  |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 589 986                   | -204 387                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 789 274                   | -200 991                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 956 150</b>          | <b>-18 598</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar   |     | -1 893 932                | -2 788 321                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 893 932</b>         | <b>-2 788 321</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering/nya lån  |     | -1 000 000                | -6 000 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-1 000 000</b>         | <b>-6 000 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-937 782</b>           | <b>-8 806 919</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 3 401 229                 | 12 208 149                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>2 463 447</b>          | <b>3 401 230</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Inför 2023 gjordes justeringar i kontoplanen vilket gör att vissa kostnadsposter har hamnat under nya kostnadsområden (i not 2-4) jämfört med 2022.*

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, fasad, fönster, inre ytskikt och övrigt.

#### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                | 2023             | 2022             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 2 528 977        | 2 467 293        |
| Hyror bostäder | 283 756          | 282 754          |
| Hyror lokaler  | 9 000            | 9 000            |
| Hyror Garage   | 261 825          | 250 350          |
| Hyror förråd   | 27 000           | 25 200           |
| Öresavrundning | 0                | 14               |
|                | <b>3 110 558</b> | <b>3 034 611</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                   | 2023              | 2022              |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer      | -115 766          | -521 190          |
| Vatten och avlopp | -145 984          | -119 654          |
| Uppvärmning       | -678 330          | -633 941          |
| Elkostnad         | -236 852          | -212 584          |
| Sophämtning       | -43 468           | -48 323           |
| Städning          | -60 303           | -74 251           |
| Kabel-TV          | -16 986           | -15 424           |
| Bredband          | -125 559          | 0                 |
| Fastighetsskatt   | -95 340           | -91 140           |
|                   | <b>-1 518 588</b> | <b>-1 716 507</b> |

## Not 4 Övriga kostnader

|                              | 2023            | 2022            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvoden              | -100 000        | -100 000        |
| Revisionsarvode              | -47 888         | -40 391         |
| Ekonomisk förvaltning        | -89 499         | -95 993         |
| Fastighetsskötsel            | -59 204         | 0               |
| Sociala avgifter arvoden     | -25 443         | -25 442         |
| Administration               | -5 449          | -181 583        |
| Medlems- och serviceavgifter | 0               | -12 740         |
| Fastighetsförsäkring         | -107 054        | -95 199         |
| Övriga fastighetskostnader   | -63 354         | 0               |
|                              | <b>-497 891</b> | <b>-551 348</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Löner                            | -24 200        | -31 350        |
| Arbetsgivaravgifter              | -2 464         | -3 191         |
| Premier arbetsmarknadsförsäkring | -200           | -200           |
|                                  | <b>-26 864</b> | <b>-34 741</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|  | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnad             | 60 269 249         | 57 480 928         |
| Årets anskaffningar                            | 0                  | 2 788 321          |
| Mark   | 5 093 920          | 5 093 920          |
| Pågående arbete*                               | 1 893 932          | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>67 257 101</b>  | <b>65 363 169</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>              |                    |                    |
| Ackumulerad avskrivning på byggnad enligt plan | -13 127 249        | -11 828 139        |
| Årets avskrivningar                            | -1 299 106         | -1 299 110         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-14 426 355</b> | <b>-13 127 249</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>52 830 746</b>  | <b>52 235 920</b>  |

\*Aktivering om 1 893 932 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2023 avseende posten Relining och lås då de färdigställdes i slutet på året.

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b> |                    |                    |
| Byggnad               | 65 000 000         | 65 000 000         |
| Mark                  | 85 000 000         | 85 000 000         |
|                       | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b> |                    |                    |
| Bostäder                            | 150 000 000        | 150 000 000        |
| Lokaler                             | 0                  | 0                  |
|                                     | <b>150 000 000</b> | <b>150 000 000</b> |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| <b>Långivare</b>                     | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek 483153                  | 4,760                  | 2024-03-01                        | 3 300 000                        | 4 300 000                        |
| Stadshypotek 483154                  | 2,940                  | 2027-06-01                        | 4 300 000                        | 4 300 000                        |
| Stadshypotek 315068                  | 0,780                  | 2025-10-31                        | 15 000 000                       | 15 000 000                       |
|                                      |                        |                                   | <b>22 600 000</b>                | <b>23 600 000</b>                |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                        |                                   | 3 300 000                        | 4 300 000                        |

### Not 8 Ställda säkerheter

|                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning  | 29 600 000        | 29 600 000        |
|                       | <b>29 600 000</b> | <b>29 600 000</b> |
| Eventualförpliktelser | Inga              | Inga              |

## Underskrifter

Stockholm 2024-04-14



Oscar Lisshagen  
Ordförande



Ann-Christin Eriksson



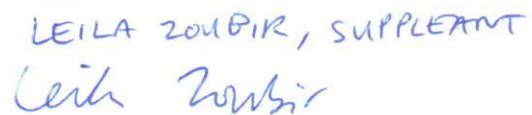
Mattias Larsson



Asa Ljusberg

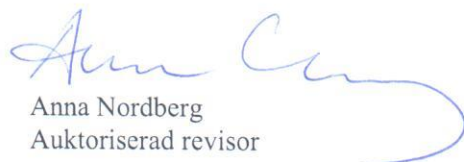


Ida Wallöe Åhlander



LEILA ZOUBIR, SUPPLEANT  
Leila Zoubir

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4 2024.



Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor



Hans Alberg  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF ARKEN

Org.nr 716403-3909

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ARKEN för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 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 BRF ARKEN för räkenskapsåret 2023 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 15/4 2024.

  
Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor