

**Årsredovisning**  
för  
**BRF ARKEN**

716403-3909

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för BRF ARKEN, med säte i HÄGERSTEN, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 34 garageplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. 9 uppmärkta platser på utomhusparkeringen i anslutning till huset tillhör Brf Arken. 6 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
- Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
- Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
- Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
- Sopkärl	Lövhagen Mark & Trädgård
- Elleverans	Ellevio
- Elhandel	Jämtkraft AB
- TV grundutbud	Tele2 Sverige AB
- Bredband	Tele2 Sverige AB
- Elbilsladdning	ChargeNode

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2017
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
Relining av dagvattenledningar	2023
Byte av lås till allmänna utrymmen, nu används taggar	2023
Ny energideklaration	2023
Stamspolning	2024
Installation av porttelefoner	2024
Uppdatering av torkrummet i tvättstugan	2024
Ansning av föreningens träd	2024
Gymmet har byggts om och fått utökad utrustning	2024

### **Händelser under året och utförda underhållsarbeten**

#### **Tvättstuga**

Två äldre tvättmaskiner ersattes med en ny, vilket innebär att tvättstugan nu är utrustad med en stor och tre normalstora tvättmaskiner.

#### **Utomhusmiljö**

Föreningens pergola har renoverats och försetts med nya möbler.

#### **Motionslokalen**

Under året har vi förbättrat motionslokalen bland annat genom att bygga ett fotbollsmål och att sätta upp ett nytt trappräcke.

#### **Noarken/Gästrummet**

Noarken/Gästrummet har hyrts ut vid 31 tillfällen under året, totalt 72 dagar/nätter.

#### **Gemensamma aktiviteter**

Under året har föreningen genomfört gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten, där medlemmar hjälptes åt att städa runt huset och på gården. Styrelsen bjöd även in till adventsfika i Noarken i december.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st.  
Överlåtelse under året: 2 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Jämförelseuppgiften avseende medlemsantal har justerats då uppgift i föregående års årsredovisning var felaktig.

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
Mattias Larsson	Ledamot	Vice ordförande
Christina Rosenzweig	Ledamot	Sekreterare
Ann-Christin Eriksson	Ledamot	Kassör
Jon Wik	Ledamot	
Gustav Rosén	Ledamot	
Inger Bokliden	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

## Valberedning

Alexandra Vig och Hans Alberg.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 576	3 510	3 259	3 034	2 975
Resultat efter finansiella poster	-463	-534	-358	-651	-221
Soliditet (%)	57,6	57,6	56,5	57,2	51,8
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	599	592	556	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	4 423	4 527	4 737	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	4 222	4 322	4 522	0	0
Sparande per kvm (kr)*	373	203	180	0	0
Räntekänslighet (%)*	7	8	8	0	0
Energikostnad (kr)*	226	221	212	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	80	80	80	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 (%)

Anger hur många procent årsavgiften måste höjas om föreningens räntor ökar med 1 procentenhet.

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 från år 2023.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 436 940	17 558 470	3 452 793	-7 801 850	-534 446	31 111 907
Disp av föreg års resultat				-534 446	534 446	0
Förändring under året			246 246	-246 246	-463 073	-463 073
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 436 940</b>	<b>17 558 470</b>	<b>3 699 039</b>	<b>-8 582 542</b>	<b>-463 073</b>	<b>30 648 834</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kr) behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-8 582 542
årets resultat	-463 073
	<b>-9 045 615</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre UH-fond	402 000
ianspråktagande av yttre UH-fond	-281 750
i ny räkning överföres	-9 165 865
	<b>-9 045 615</b>

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Föreningens resultat efter finansiella poster uppgår till -463 073 kronor, men justerat för avskrivningar på 1 361 730 kronor visar den löpande verksamheten ett överskott på 898 657 kronor.

#### Uppllysning vid förlust

Det negativa kassaflödet på 390 968 kronor består främst på en extra amortering av lån med 500 000 kronor. Amorteringen minskar föreningens skuldsättning och bidrar till lägre räntekostnader framåt, vilket stärker ekonomin på sikt. Trots detta har föreningen en stabil likviditet med 1 253 820 kronor i kassa. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att balansera investeringar och kostnadskontroll för att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi.

#### Årsavgifter

Avgifterna för hyreslägenheterna höjdes med 4,69 % från 2025-01-01.

#### Lån

Föreningen har delat upp ett av sina tre lån hos Handelsbanken, och har nu fem lån om 21 100 000 kr. Ett av lånen har amorteras. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

#### 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 om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 575 530	3 509 611
Övriga intäkter	3	4 689	9 739
		<b>3 580 219</b>	<b>3 519 350</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 853 915	-1 822 965
Övriga kostnader	5	-329 406	-340 597
Personalkostnader	6	-185 621	-181 365
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 361 730	-1 346 083
		<b>-3 730 672</b>	<b>-3 691 010</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-150 453</b>	<b>-171 660</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 447	54 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 068	-417 656
		<b>-312 621</b>	<b>-362 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-463 074</b>	<b>-534 446</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-463 074</b>	<b>-534 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-463 073</b>	<b>-534 446</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 099 196	51 555 317
Inventarier, verktyg och installationer	7	96 099	37 500
		<b>51 195 295</b>	<b>51 592 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 195 295</b>	<b>51 592 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		594 011	559 382
Övriga fordringar		95 675	128 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 482	89 146
		<b>779 168</b>	<b>777 505</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 253 820	1 644 788
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 032 988</b>	<b>2 422 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 228 283</b>	<b>54 015 110</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</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		3 699 039	3 452 793
		<b>39 694 449</b>	<b>39 448 203</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 582 542	-7 801 850
Årets resultat		-463 073	-534 446
		<b>-9 045 615</b>	<b>-8 336 296</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 648 834</b>	<b>31 111 907</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	16 300 000	4 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 300 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 800 000	17 300 000
Leverantörsskulder		214 238	94 309
Övriga skulder		72 744	89 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 192 467	1 119 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 279 449</b>	<b>18 603 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 228 283</b>	<b>54 015 110</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-463 073	-534 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 361 730	1 346 083
Betald skatt		15 041	-81 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>913 698</b>	<b>729 720</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-34 629	27 550
Förändring av kortfristiga fordringar		17 926	-11 667
Förändring av leverantörsskulder		119 929	-495 802
Förändring av kortfristiga skulder		56 316	39 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 073 240</b>	<b>289 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar		-964 208	-108 154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-964 208	-108 154
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering/nya lån		-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-390 968</b>	<b>-818 659</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 644 788	2 463 447
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 253 820</b>	<b>1 644 788</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

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.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter	2 727 719	2 698 603
Hyror bostäder	313 044	297 836
Hyror lokaler	9 600	9 500
Hyror Garage	292 300	283 819
Hyror förråd	45 000	41 000
Noarken, övrigt	30 700	15 600
Bredband	129 158	126 892
Laddstolpar, laddplats	28 009	36 361
	<b>3 575 530</b>	<b>3 509 611</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantavgift	4 689	9 739
	<b>4 689</b>	<b>9 739</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	-262 270	-262 525
Vatten och avlopp	-200 034	-187 493
Uppvärmning	-756 151	-718 579
Elkostnad	-173 112	-199 230
Sophämtning	-52 820	-25 437
Städning	-66 625	-65 412
Kabel-TV	-17 887	-17 726
Bredband	-128 817	-126 954
Fastighetsskatt	-103 440	-97 800
Entrémattor	-25 775	-21 150
Hisservice	-8 214	-4 600
Markytor och trädgård	-40 786	-78 168
Övriga lokalkostnader	-9 865	-8 551
Förbrukningsinventarier	-8 119	-9 340
	<b>-1 853 915</b>	<b>-1 822 965</b>

## Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	-53 875	-46 250
Ekonomisk förvaltning	-80 396	-79 154
Fastighetsskötsel	-61 461	-60 860
Administration	-9 459	-7 054
Föreningsavgifter	-6 420	-6 420
Fastighetsförsäkring	-83 713	-118 636
Övriga fastighetskostnader	-34 517	-22 223
	<b>-329 841</b>	<b>-340 597</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Löner	-36 610	-35 400
Arbetsgivar- och sociala avgifter	-31 411	-31 965
Styrelsearvode	-117 600	-114 000
	<b>-185 621</b>	<b>-181 365</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 271 335	62 163 181
Årets anskaffningar*	899 625	108 154
Mark	5 093 920	5 093 920
Omklassificering inventarier	-37 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 227 380</b>	<b>67 365 255</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ackumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-15 772 438	-14 426 355
Årets avskrivningar	-1 357 621	-1 346 083
Omklassificering inventarier	1 875	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 128 184</b>	<b>-15 772 438</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 099 196</b>	<b>51 592 817</b>

\*Aktivering om 617 875 kr gällande rest från stambytet 2023 och 281 750 kr avser pergolia.

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde inventarier, verktyg och installationer	0	0
Årets anskaffningar*	64 583	
Omklassificering inventarier	37 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 083</b>	<b>0</b>

\*Aktivering om 64 583 kr avser ny tvättmaskin.

### Ackumulerade avskrivningar

Ackumulerad avskrivning på inventarier, verktyg och installationer enligt plan	0	0
Årets avskrivningar	-4 109	0
Omklassificering inventarier	-1 875	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 984</b>	<b>0</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>96 099</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>51 195 295</b>	<b>51 592 817</b>

**Taxeringsvärde**

Byggnad	67 000 000	65 000 000
Mark	67 000 000	85 000 000

**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	134 000 000	150 000 000
Lokaler	0	0
	<b>134 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
Stadshypotek 483153	2,540	2026-03-03	1 800 000	2 300 000
Stadshypotek 483154	2,940	2027-06-01	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek 315068			0	15 000 000
Stadshypotek 3913361	2,540	2026-01-30	3 000 000	
Stadshypotek 3913362	2,700	2028-10-30	6 000 000	
Stadshypotek 3913363	3,020	2030-10-30	6 000 000	
			<b>21 100 000</b>	<b>21 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 800 000	17 300 000

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 600 000	29 600 000
	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Upprättandedatum 2026-03-25


Stockholm 2026-03-31



Oscar Lisshagen  
Ordförande



Ann-Christin Eriksson



Mattias Larsson



Jon Wik



Christina Rosenzweig



Gustav Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats 31/3 2026



Anna Nordberg  
Auktoriserad 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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:

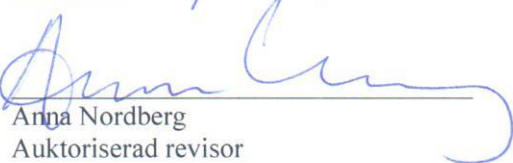
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 31/3 2026

  
Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor