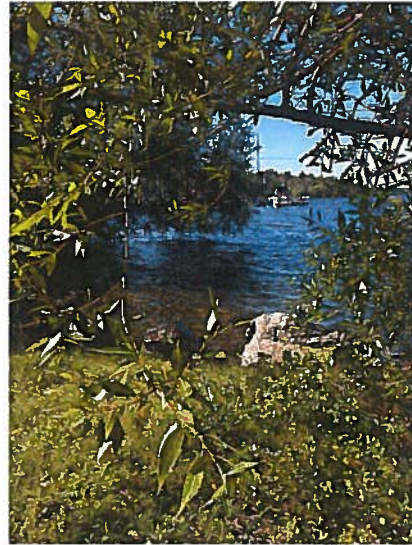




Bostadsrättsföreningen  
**ARKEN**

# ÅRSREDOVISNING 2017



## Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 716403-3909, redovisar härmed föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017.

### Styrelse och revisorer

Anette Hellström, ordförande  
Lena Norell, kassör  
Gunilla Häggström, sekreterare  
Britt-Marie Henricsson, vice ordförande  
Robert Larsson, ledamot  
Christer Glaumann, suppleant  
Marie Holgersson, suppleant

Ann Skoglund, revisor  
Malin Granqvist, revisorsuppleant  
Anna Nordberg, auktoriserad extern revisor

En extra stämma för ett första beslut om stadgeändringar hölls den 18 januari 2017. Arkens stadgar behövde anpassas till förändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. På stämman antogs Arkens nya stadgar. Under 2017 hölls 12 protokollförda styrelsesammanträden. Styrelsen har också haft möten tillsammans med HSB-konsult, Byggmästargruppen AB, samt övriga aktörer i stamprojektet. Därutöver tillkommer nedlagd tid för administration samt löpande kontakter mellan ledamöterna gällande pågående frågor och aktiviteter.

### Fastigheten

Årets taxeringsvärde är 60 400 000 kronor, varav byggnad 38 000 000 kronor och mark 22 400 000 kronor.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna i Moderna försäkringar. Försäkringen omfattar även ett Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Det finns också en ansvarsförsäkring som gäller om skadeståndskrav skulle framställas mot ledamöter eller suppleanter i styrelsen eller mot de interna revisorerna.

Föreningen har även en trygghetsförsäkring som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

### Ärenden och utfört arbete under 2017

#### Stambytet

Stambytet och badrumsrenoveringarna genomfördes i stort enligt tidplanen och pågick första halvåret med en del mindre resterande arbete under hösten. Arbetet genomfördes på ett bra sätt med relativt små kostnadstillägg och ändringar. Inför och under stambytet hölls flera informationsträffar för alla boende tillsammans med HSB Konsult. Alla fick också skriftlig information och möjligheter till materialval.

Hjälpksamhet och tålmodighet boende emellan bidrog till att påfrestningarna under arbetet minimerades. HSB Konsult ledde projektet från Brf Arkens sida och totalentreprenör var Byggmästargruppen AB (BMG)

En arbetsgrupp bestående av Anette Hellström, Britt-Marie Henricsson och Berit Andersson har representerade styrelsen och föreningen och deltagit på byggmöten och besiktningar tillsammans med HSB Konsult och BMG.

**Information från styrelsen.** Två nummer av ARKNYTT delades ut till samtliga boende. Därutöver har information anslagits på anslagstavlor i portarna och i hissarna.

**Parkeringsplatser.** 9 uppmärkta platser tillhör Brf Arken och kan användas fritt av alla boende.

**Brandskydd och låssystem.** Rökluckorna har servats och taggläsaren mot källargången vid port 18 är flyttad till tvättstugan.

**Lågtaket** tilläggsisolerades av Sprutab AB under hösten.

**Container** hyrdes en helg i oktober för att ge alla boende möjlighet rensa i lägenhet och förråd.

#### **Trädgård och mark**

På grund av stambytet har trädgårdsarbetet i stort legat nere framförallt under våren. En gemensam städdag genomfördes av ca 20 medlemmar den 18 november.

**Snöröjningen** har på prov skötts ideellt av medlemmar under 2017.

#### **Lägenheter**

Fastigheten inrymmer 60 lägenheter fördelade enligt följande i slutet av 2017

5:or	16	samtliga med bostadsrätt
3:or	32	varav tre med hyresrätt
2:or	3	varav en med hyresrätt
1:or	9	samtliga med bostadsrätt

Fem lägenhetsöverlåtelser skedde under året varav två var byten mellan medlemmar.

Arken hade i slutet av året nya medlemmar i tre lägenheter.

Lgh 20 (3:a) Intern överlåtelse

Lgh 28 (5:a)

Lgh 33 (1:a) Intern överlåtelse

Lgh 36 (5:a)

Lgh38 (3:a hyresrätt) såldes med bostadsrätt av föreningen p g a innehavarens dödsfall

För hyresrätterna reducerades hyran med 40 % under stambytet för de dagar arbetet pågick i lägenheten enligt tidplanen. Efter stambytet genomfördes en hyreshöjning.

### Personal

Rolf Slowig har under året varit deltidsanställd som fastighetsskötare.

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

### Ekonomi

En höjning av avgiften med 10 % genomfördes som planerat fr o m den 1 juli 2017. I december fattades ett nytt beslut om en avgiftshöjning med 5 % från april 2018.

Hyran för garageplats är oförändrad 500 kr/månad.

Resultat av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2016-12-31 och 2017-12-31 framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Avskrivningar har gjorts med 1,5 % på byggnadens anskaffningsvärde.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat kr -407 405, jämte tidigare års balanserade resultat kr -3 784 262 sammantaget kr -4 191 667 behandlas enligt nedan:

- |  |    |            |
|--|----|------------|
| ▪ Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 60 400 000 kronor | kr | 181 200    |
| ▪ Att balansera i ny räkning   | kr | -4 372 867 |

### Slutord

Som framgår av bokslutet har vi för 2017 en förlust på -407 405 kr. Den ackumulerade yttre reparationsfonden uppgår till 1 344 393 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.

<b>FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettomsättning	2 509	2 530	2 380	2 314
Resultat efter finansiella poster	-407	-414	-499	-171
Soliditet	70	97	96	98

#### **FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	<b>Insats- kapital</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Föreningens rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital IB</b>	17 890 432	8 194 978	1 163 193	-3 189 430	-413 632
Upplåtelse av lgh	273 254	4 176 746			
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			181 200	-594 832	413 632
Årets redovisade resultat					-407 405
<b>SUMMA EGET KAPITAL PER 2017-12-31</b>	<b>18 163 686</b>	<b>12 371 724</b>	<b>1 344 393</b>	<b>-3 784 262</b>	<b>-407 405</b>

#### **RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att årets resultat kr -407 405, jämte tidigare års balanserade resultat kr -3 784 262 sammantaget kr - 4 191 667 behandlas enligt nedan:

Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 60 400 000	181 200
att balanseras i ny räkning	-4 372 867
	<b>-4 191 667</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 495 664	2 503 479
Övriga rörelseintäkter		13 234	26 086
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 508 898</b>	<b>2 529 565</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 491 381	-2 154 095
Övriga externa kostnader	4	-396 824	-349 016
Personalkostnader	5	-152 629	-113 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-777 853	-373 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 818 687</b>	<b>-2 990 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-309 789</b>	<b>-460 973</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 447	47 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 063	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-97 616</b>	<b>47 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-407 405</b>	<b>-413 632</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 410 773	14 929 697
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 410 773</b>	<b>14 929 697</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Skattefordran		29 845	32 665
Förutbetalda kostnader		31 773	30 954
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 618</b>	<b>63 619</b>
Kassa och bank		6 829 585	9 440 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 891 203</b>	<b>9 503 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 301 976</b>	<b>24 433 507</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 163 686	17 890 432
Upplåtelseavgifter		12 371 724	8 194 978
Föreningens reparationsfond		1 344 393	1 163 193
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 879 803</b>	<b>27 248 603</b>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 784 263	-3 189 431
Årets resultat		-407 405	-413 632
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 191 668</b>	<b>-3 603 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 688 135</b>	<b>23 645 540</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		112 164	337 243
Övriga kortfristiga skulder		69 200	63 458
Förskottsbetalda hyror och avgifter		244 214	207 932
Övriga upplupna kostnader		188 263	179 334
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>613 841</b>	<b>787 967</b>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 301 976</b>	<b>24 433 507</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och enligt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3. Fg år har K2- regelverket tillämpats.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år.

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 969 710	1 875 924
Hyror lägenheter	278 554	389 355
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror garage	212 600	203 400
Hyror förråd	27 000	27 000
	<b>2 495 664</b>	<b>2 503 479</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	280 504	962 142
Vatten och avlopp	103 080	94 046
Uppvärmning	694 076	740 039
Elkostnad	189 076	139 853
Sophämtning	29 480	38 111
Städning	99 869	87 756
Kabel - TV	16 396	16 068
Fastighetsskatt/avgift	78 900	76 080
	<b>1 491 381</b>	<b>2 154 095</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Revisionsarvode	28 532	26 175
Ekonomisk förvaltning	66 218	65 296
Sociala avgifter arvoden	30 947	29 817
Administration	68 951	47 177
Mäklararvode	28 925	0
Föreningsstämma	2 979	14 803
Medlems- och serviceavgifter	5 900	5 900
Fastighetsförsäkring	64 372	59 848
	<b>396 824</b>	<b>349 016</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötare, lön	84 000	85 000
Övriga arvoden	47 000	10 956
Sociala kostnader	21 429	17 551
Övriga personalkostnader	200	450
<b>Summa fastighetsskötsel</b>	<b>152 629</b>	<b>113 957</b>

**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%

**Bostadsrättsföreningen Arken**  
**Org nr 716403-3909**

9(10)

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 635 694	14 526 292
Årets anskaffningar	19 258 930	3 109 402
Mark	5 093 920	5 093 920
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 988 544</b>	<b>22 729 614</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Akkumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-7 799 917	-7 426 447
Årets avskrivningar	-777 853	-373 470
<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 577 770</b>	<b>-7 799 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 410 774</b>	<b>14 929 697</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>

**2017-12-31**

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Löptid</b>	<b>Belopp</b>	<b>Räntesats</b>
Stadshypotek	2022-06-01	10 000 000	1,11%
Stadshypotek	2018-07-20	2 000 000	0,59%
		<b>12 000 000</b>	

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Stockholm 5/4 2018



Anette Hellström  
Ordförande



Lena Norell  
Ledamot



Gunilla Häggström  
Ledamot



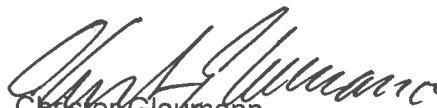
Robert Larsson  
Ledamot



Britt-Marie Henriksson  
Ledamot

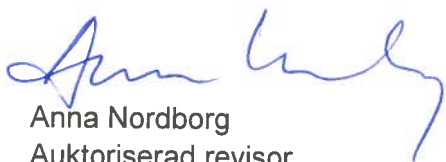


Marie Holgersson  
Suppleant



Christer Glaumann  
Suppleant

Vår revisionberättelse har lämnats den 9/4 2018



Anna Nordborg  
Auktoriserad revisor



Ann Skoglund  
Föreningsrevisor