

ÅRSREDOVISNING 2020



Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 716403-3909, redovisar härmed föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020.

Styrelse och revisorer

Hans Eriksson, ordförande

Ann-Christin Eriksson, kassör

David Larsson, sekreterare

Aminda Sörhus, sekreterare (valde att avsluta sitt uppdrag i oktober)

Britt-Marie Henricsson, vice ordförande

Jonas Vig, suppleant

Cathrine Åhsberg, suppleant

Hans Alberg, revisor

Inger Bokliden, revisorssuppleant

Anna Nordberg, extern auktoriserad revisor

Allmänt om verksamheten

Extrastämman med anledning av planerad fasadrenovering hölls 5 mars 2020. Ordinarie föreningsstämma hölls med hjälp av poströstning den 11 juni 2020. Under 2020 hölls 11 protokollförda styrelsesammanträden samt två protokollförda extramöten. 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 planering, förberedelser, framtagande av erforderliga handlingar, upphandling och genomförande av större underhållsprojekt.

Fastigheten

Årets taxeringsvärde är 94 000 000 kronor, varav byggnad 50 000 000 kronor och mark 44 000 000 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 Klas Holgersson.

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

Lägenheter

Fastigheten inrymmer 60 lägenheter fördelade enligt följande i slutet av 2020

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

Tre 1:or och en 3:a i port 18 har under året varit uthyrda i andra hand.

Lägenhetsöverlåtelser under året

Under räkenskapsåret 2020 skedde sex stycken överlåtelser av lägenheter i föreningen:

Lgh 16 (5:a port 20) 2020-09-28

Lgh 23 (3:a port 20) 2020-09-16

Lgh 26 (1:a port 18) 2020-06-08

Lgh 27 (2:a port 18) 2020-08-14

Lgh 38 (3:a port 18) 2020-10-14

Lgh 39 (3:a port 18) 2020-06-22

Garageplatser/Parkeringsplatser

De 35 garageplatserna har samtliga varit uthyrda till boende under året. Nio uppmärkta platser på utomhusparkeringen i anslutning till huset tillhör Brf Arken och kan användas fritt av alla boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information från styrelsen.

Två nummer av ARKNYTT delades ut till samtliga boende i mars och november. Därutöver har information anslagits på anslagstavlor i portarna och i hissarna.

Fasadrenovering

Styrelsen tecknade i början av året 2020 ett kontrakt med Frakka AB gällande projektledning av föreningens planerade fasadrenovering. Senare under våren tecknades även ett kontrakt med SEHED Bygg AB gällande utförande av fasadrenovering inklusive ny fasad med tilläggsisolering samt byte av balkonger och fönster. Arbetet påbörjades i slutet av augusti och beräknas vara klart i augusti 2021.

Nytt lån i samband med fasadrenovering

Styrelsen har i samband med fasadprojektet tagit ett lån för föreningen omfattande 20 miljoner kronor.

Byte av fläkt vid port 20

Fläkten i port 20 som avser ventilation till samtliga gemensamma våningsplan byttes ut under året.

Städavtal

Under hösten 2020 påbörjade styrelsen en översyn av kontraktet med Tommys Fönsterputs AB gällande städning av föreningens gemensamma utrymmen. Styrelsen fattade beslut om att säga upp kontraktet och finna en ny leverantör av tjänsten. I december tecknades kontrakt med företaget Städhuset AB för städning av föreningens gemensamma utrymmen.

Garage

Efter en tids problem byttes under början av hösten vajrarna till garageportarna till både nedre och övre garaget ut.

Trädgård och mark.

En gemensam städdag genomfördes av ca 20 medlemmar i under hösten. I övrigt har trädgården skötts av frivilliga krafter.

Motionslokal

Motionslokalen har utrustats med en chinsstång samt att föreningens medlemmar tillfört utrustning i form av fler hantlar och kettlebells.

Facebooksida

Under året startades en facebook sida som heter "vi som bor i brfarken". Syftet med sidan är att ha ännu en kanal där information kan spridas och en möjlighet för våra medlemmar att komma närmre varandra. Sidan är inte tänkt som en kanal alla måste ha tillgång till. Information av vikt kommer även fortsättningsvis spridas genom Arknytt, informationsblad och på anslagstavlor.

Mejladress

Under året bytte föreningen till en ny mejladress som är brfarken@outlook.com. Anledningen var att den gamla mejladressen slutade att gälla.

Ekonomi

Avgiften för bostadsrätterna är oförändrad från 2019. Hyran för hyreslägenheterna höjdes med 1,95% from februari 2020. Hyran för garageplats är oförändrad 500 kr/månad.

Resultat av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2019-12-31 och 2020-12-31 framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat kr -320 863, jämte tidigare års balanserade resultat kr -4 787 019 sammantaget kr -5 107 882 behandlas enligt nedan:

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| ▪ Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 94 000 000 kronor | kr | 282 000 |
| ▪ Att balansera i ny räkning | kr | -5 389 882 |

Slutord

Som framgår av bokslutet har vi för 2020 en förlust på 320 863 kr. Den ackumulerade yttre reparationsfonden uppgår till 1 988 793 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)	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning	2 883	2 827	2 799	2 509
Resultat efter finansiella poster	-321	-149	198	-407
Soliditet	48	73	73	70

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Föreningens rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital IB	18 163 686	12 371 724	1 706 793	-4 356 503	-148 515
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			282 000	-430 515	148 515
Årets redovisade resultat					-320 863
SUMMA EGET KAPITAL PER 2020-12-31	18 163 686	12 371 724	1 988 793	-4 787 018	-320 863

RESULTATRÄKNING	Not	2020	2019
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 788 810	2 803 934
Övriga rörelseintäkter		93 984	24 401
Summa rörelsens intäkter		2 882 794	2 828 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 385 700	-1 601 973
Övriga externa kostnader	4	-791 460	-365 802
Personalkostnader	5	-96 079	-98 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-815 660	-815 660
Summa rörelsekostnader		-3 088 899	-2 882 207
Rörelseresultat		-206 105	-53 872
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 102	13 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 860	-107 831
Summa resultat från finansiella poster		-114 758	-94 643
Årets resultat		-320 863	-148 515

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 802 546	33 381 007
Summa materiella anläggningstillgångar		36 802 546	33 381 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordran		20 619	22 419
Förutbetalda kostnader		67 818	36 742
Summa kortfristiga fordringar		88 437	59 161
Kassa och bank		20 961 771	4 453 640
Summa omsättningstillgångar		21 050 208	4 512 801
SUMMA TILLGÅNGAR		57 852 754	37 893 808
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 163 686	18 163 686
Upplåtelseavgifter		12 371 724	12 371 724
Föreningens reparationsfond		1 988 793	1 706 793
Summa bundet eget kapital		32 524 203	32 242 203
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 787 019	-4 356 504
Årets resultat		-320 863	-148 515
Summa ansamlad förlust		-5 107 882	-4 505 019
SUMMA EGET KAPITAL		27 416 321	27 737 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 600 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		29 600 000	9 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		275 800	33 416
Övriga kortfristiga skulder		73 380	73 380
Förskottsbetalda hyror och avgifter		276 830	248 234
Övriga upplupna kostnader		210 423	201 594
Summa kortfristiga skulder		836 433	556 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 852 754	37 893 808

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 220 972	2 204 832
Hyror lägenheter	321 238	352 452
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror garage	210 000	210 500
Hyror förråd	28 800	28 350
	2 788 810	2 803 934

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	307 510	446 617
Vatten och avlopp	70 276	103 167
Uppvärmning	626 300	688 739
Elkostnad	111 158	126 002
Sophämtning	59 053	42 208
Städning	110 733	95 580
Kabel - TV	14 930	17 040
Fastighetsskatt/avgift	85 740	82 620
	1 385 700	1 601 973

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Revisionsarvode	32 547	35 714
Ekonomisk förvaltning	80 736	76 408
Sociala avgifter arvoden	28 835	27 562
Administration	104 604	37 610
Pantbrevskostnader	352 375	0
Föreningsstämma	0	8 600
Medlems- och serviceavgifter	6 140	6 020
Fastighetsförsäkring	86 223	73 888
Konsultkostnader	0	0
	791 460	365 802

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötare, lön	87 000	87 100
Sociala kostnader	8 879	11 472
Övriga personalkostnader	200	200
Summa fastighetsskötsel	96 079	98 772

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)

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 483 906	38 169 375
Årets anskaffningar *	4 237 199	314 531
Mark	5 093 920	5 093 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 815 025	43 577 826
Akkumulerade avskrivningar		
Akkumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-10 196 819	-9 381 159
Årets avskrivningar	-815 660	-815 660
Summa avskrivningar enligt plan	-11 012 479	-10 196 819
Utgående redovisat värde	36 802 546	33 381 007
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Summa taxeringsvärde	94 000 000	94 000 000

* Årets anskaffningar 2020 kr 4 237 199 består av pågående ombyggnader som ej är färdigställda därav ingen avskrivning på dessa ännu.

				2020-12-31
Not 8	Skulder till kreditinstitut	Löptid	Belopp	Räntesats
	Stadshypotek	2022-06-01	9 600 000	1,11%
	Stadshypotek	2025-10-30	15 000 000	0,78%
	Stadshypotek	2021-01-20	5 000 000	0,66%
			29 600 000	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	29 600 000	12 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 13/4 2021



Hans Eriksson
Ordförande



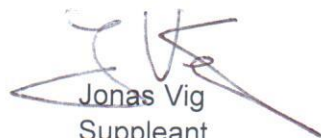
Ann-Christin Eriksson
Ledamot



David Larsson
Ledamot



Britt-Marie Henricsson
Ledamot



Jonas Vig
Suppleant



Cathrine Åhsberg
Suppleant

Vår revisionberättelse har lämnats den 13/4 2021



Anna Nordborg
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 2020.

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 2020-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

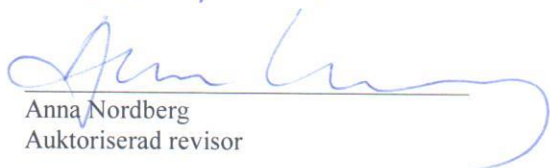
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 13/4 2021.



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor