

Årsredovisning

för

Brf Arken

769637-9325

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Arken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

En byggnad i tre plan med 8 lägenheter. En byggnad i fyra plan med 22 lägenheter. Separat, öppna byggnader under tak avsedda för cykelparkering är placerade på fastigheten samt en byggnad för gemensamt förråd.

Total bostadsyta är 2 529 kvm.

Medlemsinformation

Föreningen har 49 medlemmar den 31 december 2022.

Styrelsen

Ordförande

Jan Karlsson

ledamöter

Gunilla Balutia

Robert Sandberg

Kerstin Sorsdotter

Anna Vallett

Alexander Wassbjer

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	2 075	1 565	0
Resultat efter finansiella poster	-171	142	-17
Soliditet (%)	72,9	72,4	2,5
Skuldsättning / kvm	12 222	12 435	0
Sparande / kvm	178	263	0
Energikostnad / kvm	223	128	0
Årsavgifter / kvm	634	634	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 400 000		-16 783	142 209	84 525 426
Disposition av föregående års resultat:		126 000	16 209	-142 209	0
Årets resultat				-170 584	-170 584
Belopp vid årets utgång	84 400 000	126 000	-574	-170 584	84 354 842

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-574
årets förlust	-170 584
	-171 158
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	129 000
	-300 158
	-171 158

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 075 298	1 565 235
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 075 298	1 565 235
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 002 415	-589 460
Övriga externa kostnader	4	-63 978	-59 126
Styrelsearvoden	5	-59 293	-59 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 600	-523 969
Summa rörelsekostnader		-1 806 286	-1 231 848
Rörelseresultat		269 012	333 387
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	32 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-439 596	-223 178
Summa finansiella poster		-439 596	-191 178
Resultat efter finansiella poster		-170 584	142 209
Resultat före skatt		-170 584	142 209
Årets resultat		-170 584	142 209

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	114 795 431	115 476 031
Summa materiella anläggningstillgångar		114 795 431	115 476 031
Summa anläggningstillgångar		114 795 431	115 476 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 040	356 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 480	35 659
Summa kortfristiga fordringar		105 520	392 504
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 711	891 541
Summa kassa och bank		745 711	891 541
Summa omsättningstillgångar		851 231	1 284 045
SUMMA TILLGÅNGAR		115 646 662	116 760 076

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 400 000	84 400 000
Fond för yttre underhåll		126 000	0
Summa bundet eget kapital		84 526 000	84 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-574	-16 783
Årets resultat		-170 584	142 209
Summa fritt eget kapital		-171 158	125 426
Summa eget kapital		84 354 842	84 525 426
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 610 000	31 450 000
Summa långfristiga skulder		30 610 000	31 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		66 127	104 494
Skatteskulder		31 200	31 200
Övriga skulder		0	25 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	284 493	623 475
Summa kortfristiga skulder		681 820	784 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 646 662	116 760 076

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-170 584	142 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		680 600	523 969
Betald skatt		0	31 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		510 016	697 378
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	62 300 000
Förändring av kundfordringar		345 805	-356 845
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 821	-35 659
Förändring av leverantörsskulder		-38 367	104 494
Förändring av kortfristiga skulder		-64 464	-7 772 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		694 169	54 937 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-82 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-82 000 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	31 600 000
Amortering av lån		-840 000	-88 036 294
Mottagna medelmsinsatser		0	81 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-840 000	25 433 706
Årets kassaflöde		-145 831	-1 629 176
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		891 541	2 520 717
Likvida medel vid årets slut		745 710	891 541

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 604 015	1 234 395
Parkering	162 000	124 110
Preliminär driftkostnad	210 885	193 530
Övernattningsrum/lokal	14 000	11 400
Förråd	1 800	1 800
Filter	21 675	0
Återbet. driftkostnader VEAB	60 923	0
	2 075 298	1 565 235

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Vatten/avlopp	72 605	51 118
Fjärrvärme	139 109	117 348
El	367 393	166 852
Avfall	72 965	29 510
Fastighetsförsäkring	33 485	31 302
Trädgård/snöröjning	123 221	32 525
Fastighetsförvaltning	73 725	94 382
Reparation/underhåll	1 888	5 596
Hemsida	0	3 308
Hisskostnader	324	3 688
Övriga fastighetskostnader	68 761	22 631
Fastighetsskatt	0	31 200
Bredband/tv	48 939	0
	1 002 415	589 460

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	3 317	4 810
Ersättningar till revisor	12 000	12 240
Redovisningstjänster	40 000	37 084
Bankkostnader	2 693	2 135
Programvaror	2 568	2 857
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	3 400	0
	63 978	59 126

Not 5 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Arbetsgivaravgifter	10 993	10 993
	59 293	59 293

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	439 596	223 178
	439 596	223 178

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 000 000	34 000 000
Inköp		19 700 000
Omklassificeringar		62 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 000 000	116 000 000
Ingående avskrivningar	-523 969	0
Årets avskrivningar	-680 600	-523 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 204 569	-523 969
Utgående redovisat värde	114 795 431	115 476 031

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	6 615	6 572
Bredband	442	442
Ekonomisk förvaltning	10 000	10 000
Teknisk förvaltning	5 250	7 395
Bredband	11 250	11 250
VEAB	60 923	
	94 480	35 659

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,75	2022-04-29	0	10 483 000
Stadshypotek	0,96	2024-04-30	10 383 000	10 483 000
Stadshypotek	1,29	2026-04-30	10 384 000	10 484 000
Stadshypotek	2,59	2025-04-30	10 143 000	
Avgår kortfristig del			-300 000	0
			30 610 000	31 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 410 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	82 723	52 636
Övriga upplupna kostnader	83 559	65 470
Förutbetalda intäkter	118 210	505 369

284 492

623 475

Not 11 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

62 300 000

62 300 000

62 300 000

62 300 000

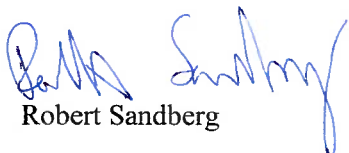
Växjö 2023-05-11



Jan Karlsson
Ordförande



Gunilla Balutia



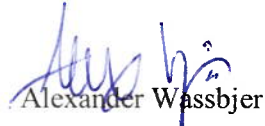
Robert Sandberg



Kerstin Sorsdotter

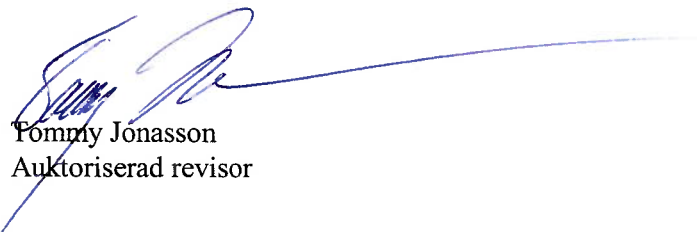


Anna Vallett



Alexander Wassbjer

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 769637-9325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 inhamtar 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 asidosättande 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 sadana 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 sadana 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 år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

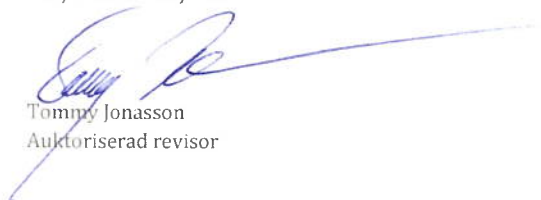
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Växjö den 11 maj 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor