

Årsredovisning

för

Brf Arken

769637-9325

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Arken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024.

Styrelsen

Ordförande

Jan Karlsson

ledamöter

Gunilla Balutia

Robert Sandberg

Kerstin Sorsdotter

Anna Vallett

Alexander Wassbjer

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 424	2 163	2 075	1 565
Resultat efter finansiella poster	-9	-19	-171	142
Soliditet (%)	73,3	72,9	72,9	72,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	683	634	488
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 866	12 104	12 222	12 436
Sparande per kvm (kr/kvm)	268	264	202	263
Räntekänslighet (%)	15,0	17,7	19,3	25,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	180	229	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,8	75,5	77,3	78,9

Upplysning vid förlust

Underskott beroende på ökade räntekostnader samt ökad inflation.
Öka årsavgifter samt minska kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 400 000	255 000	-300 157	-19 350	84 335 493
Disposition av föregående års resultat:		131 000	-150 350	19 350	0
Årets resultat				-8 665	-8 665
Belopp vid årets utgång	84 400 000	386 000	-450 507	-8 665	84 326 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-450 507
årets förlust	-8 665
	-459 172

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	131 000
	-590 172
	-459 172

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 424 158	2 163 170
Övriga rörelseintäkter		0	125 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 424 158	2 288 797
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-925 518	-975 436
Övriga externa kostnader	4	-89 591	-88 584
Styrelsearvoden	5	-65 431	-65 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-686 465	-685 999
Summa rörelsekostnader		-1 767 005	-1 815 450
Rörelseresultat		657 153	473 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 428	1 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-677 246	-494 272
Summa finansiella poster		-665 818	-492 697
Resultat efter finansiella poster		-8 665	-19 350
Resultat före skatt		-8 665	-19 350
Årets resultat		-8 665	-19 350

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	113 481 616	114 168 081
Summa materiella anläggningstillgångar		113 481 616	114 168 081
Summa anläggningstillgångar		113 481 616	114 168 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400 119	382 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 056	88 589
Summa kortfristiga fordringar		474 175	470 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 134 069	1 101 218
Summa kassa och bank		1 134 069	1 101 218
Summa omsättningstillgångar		1 608 244	1 572 045
SUMMA TILLGÅNGAR		115 089 860	115 740 126

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

84 400 000

84 400 000

Fond för yttre underhåll

386 000

255 000

Summa bundet eget kapital

84 786 000

84 655 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-450 507

-300 157

Årets resultat

-8 665

-19 350

Summa fritt eget kapital

-459 172

-319 507

Summa eget kapital

84 326 828

84 335 493

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

29 710 000

30 310 000

Summa långfristiga skulder

29 710 000

30 310 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

18 717

97 541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

734 315

697 092

Summa kortfristiga skulder

1 053 032

1 094 633

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 089 860

115 740 126

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-8 665

-19 350

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

686 465

685 999

Betald skatt

0

-31 200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

677 800

635 449

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-17 881

-371 198

Förändring av kortfristiga fordringar

14 533

5 891

Förändring av leverantörsskulder

-78 824

31 414

Förändring av kortfristiga skulder

37 223

412 600

Kassaflöde från den löpande verksamheten

632 851

714 156

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-58 649

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-58 649

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-600 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

-300 000

Årets kassaflöde

32 851

355 507

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 101 218

745 711

Likvida medel vid årets slut

1 134 069

1 101 218

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 anläggningsstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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 balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 001 408	1 728 523
Parkering	163 200	162 000
Övernattningsrum/lokal	0	17 894
Förråd	0	600
Filter	23 340	22 980
Återbet. driftkostnader VEAB	225 381	223 045
Laddboxar	10 832	8 122
Öres- och kronutjämning	-4	6
	2 424 157	2 163 170

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten/avlopp	82 365	65 972
Fjärrvärme	125 176	133 854
El	190 416	254 915
Avfall	87 098	81 533
Fastighetsförsäkring	43 715	43 164
Trädgård/snöröjning	91 735	170 763
Fastighetsförvaltning	69 395	66 360
Hemsida	2 654	2 504
Hisskostnader	11 818	7 878
Övriga fastighetskostnader	139 308	88 680
Bredband/tv	45 000	46 313
Energitjänster	13 500	13 500
Filter	23 338	0
	925 518	975 436

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datakommunikation	4 671	2 626
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	41 000	40 375
Bankkostnader	3 230	3 334
Programvaror	3 920	5 675
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	1 070	3 386
Förbrukningsinventarier	20 900	21 188
Lokalhyra	1 800	0
	89 591	88 584

Not 5 Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	52 500
Arbetsgivaravgifter	12 931	12 931
	65 431	65 431

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighet	677 246	493 711
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	561
	677 246	494 272

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 058 649	116 000 000
Inköp		58 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 058 649	116 058 649
Ingående avskrivningar	-1 890 568	-1 204 569
Årets avskrivningar	-686 465	-685 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 577 033	-1 890 568
Utgående redovisat värde	113 481 616	114 168 081

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	7 491	7 166
Bredband	148	442
Ekonomisk förvaltning	10 500	10 000
Teknisk förvaltning	5 783	5 530
Bredband	11 250	11 250
ARC	5 450	54 201
Bostadsrätterna	5 070	0
VEAB	28 364	0
	74 056	88 589

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,84	2027-04-30	9 883 000	0
Stadshypotek	0,96	2024-04-30	0	10 283 000
Stadshypotek	1,29	2026-04-30	10 184 000	10 284 000
Stadshypotek	2,59	2025-04-30	9 943 000	10 043 000
Avgår kortfristig del			-300 000	-300 000
			29 710 000	30 310 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 510 000 kr.

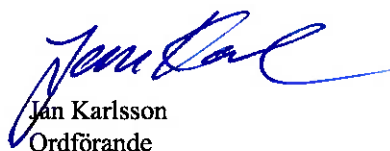
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	128 067	81 916
Övriga upplupna kostnader	54 926	59 374
Förutbetalda intäkter	551 322	555 802
	734 315	697 092

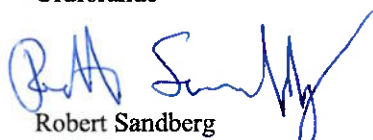
Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 300 000	62 300 000
	62 300 000	62 300 000

Växjö 2025-03-12



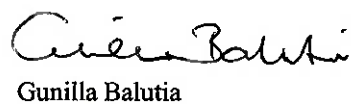
Jan Karlsson
Ordförande



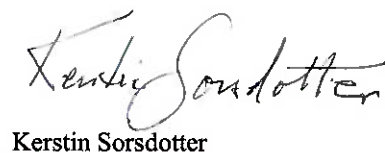
Robert Sandberg



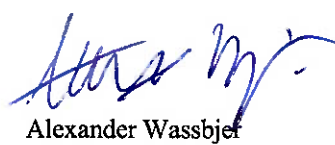
Anna Vallett



Gunilla Balutia

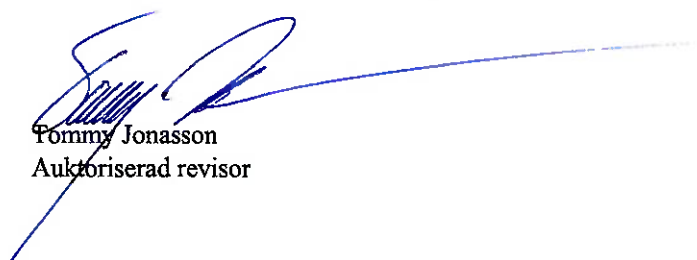


Kerstin Sorsdotter



Alexander Wassbjert

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-12



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 2024.

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 2024 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 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 Bostadsrättsföreningen Arken för år 2024 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.

Växjö den 12 mars 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor