

# Årsredovisning 2022

BRF Arken



# Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1         |
| Förändring av likvida medel              | 4         |
| Flerårsöversikt                          | 5         |
| Resultatdisposition                      | 5         |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>6</b>  |
| Resultaträkning                          | 6         |
| Balansräkning - Tillgångar               | 7         |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8         |
| Noter                                    | 9         |
| Underskrifter                            | 13        |
| <b>Revisionsberättelse</b>               | <b>14</b> |

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-14 efter att en uppdatering av stadgarna utförts..

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat uppgår till -919 tkr. Exkluderas årets avskrivningar om 1 318 tkr blir resultatet 399 tkr.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens registrerade adresser är Sågargatan 6D, 8A, 8B och 8C i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

### Lägenhetsfördelning

| <b>2 rok</b> | <b>3 rok</b> | <b>4 rok</b> | <b>5 rok</b> | <b>6 rok</b> | <b>Totalt</b> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 13           | 25           | 20           | 7            | 1            | 66            |

Total tomtarea: 2 304 kvm

Total bostadsarea: 5 764 kvm

Årets taxeringsvärde: 214 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 158 805 000 kr

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktiga i Samfälligheten Torget som förvaltar Uppsala Kungsängen GA:17. Föreningen är även delaktig i Samfälligheten Spolen 14-16 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:16.

## **Teknisk status**

### **Årets reparationer och underhåll**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 885 tkr, varav 575 tkr har aktiverats och förts upp till balansräkningen. Årets utföra underhåll specificeras nedan.

### **Utförda underhåll 2022**

|  | <b><u>Belopp</u></b> |
|--|----------------------|
| Underhåll av ventilationssystem - luftfilter | 16 196 kr            |
| Injektering av hålkärl                       | 8 475 kr             |
| Underhåll av hissar                          | 204 863 kr           |
| Inköp till innegården                        | 32 971 kr            |
| Underhåll av garaget                         | 23 286 kr            |
| Låsinstallationer                            | 24 375 kr            |

Efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-19 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

## **Styrelse**

### **Ordinarie ledamöter**

Torbjörn Karlsson  
Birgitta Lundvik  
Anders Arovelius  
Rosa Rådman  
Bore Dahlberg

### **Uppdrag**

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

### **Mandat till och med ordinarie stämma**

2023  
2024  
2023  
2023  
2024

### **Styrelsesuppleanter**

Agneta Riesenfeld  
Birgitta Almlöf-Karlsson

### **Uppdrag**

Suppleant  
Suppleant

### **Mandat till och med ordinarie stämma**

2023  
2023

## **Revisorer och övriga funktionärer**

### **Ordinarie revisorer**

KPMG

### **Uppdrag**

Auktoriserad revisor

### **Mandat till och med ordinarie stämma**

2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsen ledamöter, två i föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Antalet elplatser har utökats från 9 till 11 platser av totalt 12 med nuvarande matning.

En handbok med namnet Brf Arken har givits ut i syfte att samla all väsentlig information som föreningens medlemmarna kan behöva.

Samfälligheten Spolen har genomfört en renovering av innergårdens sällskaps- och lekytor till en kostnad om drygt 500 tkr per förening.

Det rörliga elavtalet som tjänat Brf Arken väl i många år omsattes den 1 mars till ett fast ettårigt avtal om 103 öre/kWh exklusive moms.

Fastighetens skalskydd har väsentligt förbättrats med nytt tillträdessystem med tagg för identifiering samt tillfälliga koder. Systemet kommer att tas i fullt bruk under början av 2023.

I övrigt har året 2022 präglats av normal förvaltning.

### **Västenliga händelse efter räkenskapsårets utgång**

Elavtalet tecknas om under mars månad år 2023, nu med Skellefteå Kraft med ett rörligt pris som kan omförhandlas löpande.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer.

Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret gång uppgår till 13 personer.

Avgående medlemmar under räkenskapsårets gång uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets slut uppgår till 108 personer.

Styrelsen har bedömt att en avgiftshöjning om 20% behöver utföras år 2023 för att kunna möta den rådande räntesituationen, som resulterar i ökade räntekostnader på föreningens fastighetslån. Tre utav föreningens lån om 30 mkr kommer omsättas juni månad år 2023. Utöver föreningens ökade räntekostnader så innefattar avgiftshöjningen även att möta ökade elpriser och generellt ökade kostnader som rör driften av föreningens fastighet.

Föreningen har inte höjt avgiften under de 12 år föreningen existerat, däremot gjordes en avgiftssänkning 2017 med 10%.

Årsavgiften för 2022 uppgick till 477 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).

| <b>Förändring av likvida medel</b>             | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>          | <b>4 932 851</b> | <b>4 983 633</b> |
| <b>Inbetalningar</b>                           |                  |                  |
| Rörelseintäkter                                | 4 200 355        | 4 038 476        |
| Finansiella intäkter                           | 21 902           | 9 840            |
| Minskning av kortfristiga fordringar           | 21 904           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder                 | 0                | 187 860          |
| Mottagna depositioner                          | 2 000            | 2 000            |
|  | <b>4 246 161</b> | <b>4 238 176</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                           |                  |                  |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar       | 3 364 412        | 3 471 631        |
| Finansiella kostnader                          | 458 441          | 420 854          |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder    | 575 088          | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar              | 0                | 23 758           |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 330 288          | 372 716          |
| Minskning av kortfristiga skulder              | 5 434            | 0                |
|  | <b>4 733 663</b> | <b>4 288 959</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>            | <b>4 445 349</b> | <b>4 932 851</b> |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>       | <b>-487 502</b>  | <b>-50 782</b>   |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 944       | 3 773       | 3 645       | 3 854       | 3 894       |
| Resultat efter finansiella poster | -919        | -1 163      | -1 017      | -846        | -723        |
| Balansomslutning                  | 190 827     | 192 080     | 193 425     | 194 366     | 195 729     |
| Soliditet (%)                     | 73          | 72          | 73          | 73          | 73          |
| Likviditet (%)                    | 305         | 332         | 380         | 484         | 413         |
| Årsavgift för bostäder kr/kvm     | 477         | 477         | 477         | 477         | 477         |
| Ränta kr/kvm                      | 79          | 73          | 96          | 88          | 88          |
| Lån kr/kvm                        | 8 900       | 8 958       | 9 019       | 9 071       | 9 129       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen bostadsyta enligt taxeringsbesked är 5 764 kvm.

#### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 142 420 000          | 741 118                     | -2 760 057             | -1 162 664        | <b>139 238 397</b> |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll    |                      | 250 000                     | -250 000               |                   | <b>0</b>           |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                      | -297 415                    | 297 415                |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående<br>års resultat:     |                      |                             | -1 162 664             | 1 162 664         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                 |                      |                             |                        | -919 091          | <b>-919 091</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>142 420 000</b>   | <b>693 703</b>              | <b>-3 875 306</b>      | <b>-919 091</b>   | <b>138 319 306</b> |

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 875 306        |
| Årets resultat      | -919 091          |
|                     | <b>-4 794 397</b> |

Behandlas så att

|  |                   |
|--|-------------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 250 000           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll          | -310 166          |
| I ny räkning överföres                               | -4 734 231        |
|  | <b>-4 794 397</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 944 174                         | 3 773 195                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 256 182                           | 265 281                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 200 355</b>                  | <b>4 038 476</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -2 976 311                        | -3 103 087                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -243 127                          | -217 024                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -144 974                          | -151 520                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 318 495                        | -1 318 495                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 682 907</b>                 | <b>-4 790 126</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-482 552</b>                   | <b>-751 650</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 21 902                            | 9 840                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -458 441                          | -420 854                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-436 539</b>                   | <b>-411 014</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-919 091</b>                   | <b>-1 162 664</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-919 091</b>                   | <b>-1 162 664</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-919 091</b>                   | <b>-1 162 664</b>                 |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 186 124 126        | 186 902 301        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 34 768             | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>186 158 894</b> | <b>186 902 301</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>186 158 894</b> | <b>186 902 301</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 0                  | 4 912              |
| Övriga fordringar                              |            | 67 230             | 9 130              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 155 581            | 230 673            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>222 811</b>     | <b>244 715</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 4 445 349          | 4 932 851          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>4 445 349</b>   | <b>4 932 851</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>4 668 160</b>   | <b>5 177 566</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>190 827 054</b> | <b>192 079 867</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 142 420 000        | 142 420 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 693 703            | 741 118            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>143 113 703</b> | <b>143 161 118</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 875 306         | -2 760 057         |
| Årets resultat                               |            | -919 091           | -1 162 664         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 794 397</b>  | <b>-3 922 721</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>138 319 306</b> | <b>139 238 397</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 20 379 508         | 51 280 178         |
| Övriga skulder                               |            | 4 000              | 2 000              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>20 383 508</b>  | <b>51 282 178</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 30 923 214         | 352 832            |
| Leverantörsskulder                           |            | 408 751            | 509 535            |
| Skatteskulder                                |            | 248 418            | 191 371            |
| Övriga skulder                               |            | -498               | 1 842              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 544 355            | 503 712            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>32 124 240</b>  | <b>1 559 292</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>190 827 054</b> | <b>192 079 867</b> |

## 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 (K2).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som förknippade med transaktioner samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

#### 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.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2022             | 2021             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 748 216        | 2 748 216        |
| Hyror lokaler        | 95 750           | 93 250           |
| Hyror garage         | 563 000          | 570 778          |
| Vattenavgifter       | 111 902          | 94 859           |
| Elavgifter           | 427 149          | 266 092          |
| Reduktion årsavgift  | -1 843           | 0                |
|                      | <b>3 944 174</b> | <b>3 773 195</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Kabel-TV-avgifter                        | 217 800        | 217 800        |
| Övriga ersättningar                      | 37 608         | 32 164         |
| Fakturerade kostnader                    | 250            | 600            |
| Rörelsens sidointäkter och korrigeringar | 24             | 1              |
| Övriga rörelseintäkter                   | 499            | 14 716         |
|  | <b>256 181</b> | <b>265 281</b> |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                     | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Underhåll                           | 310 166          | 297 415          |
| Reparationer                        | 40 428           | 111 019          |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | 152 254          | 96 098           |
| Samfällighetsavgifter               | 76 991           | 148 534          |
| Försäkringspremier                  | 63 415           | 68 293           |
| Självrisk                           | 9 500            | 0                |
| Kabel-TV och digital-TV             | 212 817          | 214 352          |
| Systematiskt brandskyddsarbete      | 39 737           | 0                |
| Serviceavtal                        | 82 300           | 87 753           |
| Obligatoriska besiktningar          | 8 688            | 24 729           |
| Övrig tillsyn och skötsel           | 2 540            | 0                |
| Snö- och halkbekämpning             | 23 002           | 11 322           |
| Drift och förvaltning övrigt        | 116 423          | 95 615           |
| Förbrukningsinventarier             | 21 860           | 23 009           |
| Vatten och avlopp                   | 207 989          | 212 856          |
| Fastighetsel                        | 714 427          | 740 849          |
| Uppvärmning                         | 391 953          | 501 441          |
| Sophantering och återvinning        | 151 936          | 115 946          |
| Förvaltningsarvode drift            | 349 886          | 341 607          |
| Radonmätning                        | 0                | 12 249           |
|                                     | <b>2 976 312</b> | <b>3 103 087</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode administration      | 104 326        | 99 896         |
| Lokalkostnader                         | 1 600          | 1 400          |
| Revisionsarvode                        | 22 500         | 21 250         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 3 701          | 0              |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 22 299         | 31 547         |
| Telefon och porto                      | 2 449          | 0              |
| Konsultarvoden                         | 0              | 16 341         |
| Bankkostnader                          | 4 591          | 4 298          |
| Avläsning mediaförbrukning             | 13 684         | 16 104         |
| Kontorsmateriel                        | 1 880          | 2 119          |
| Förbrukningsinventarier                | 0              | 9 600          |
| Övriga externa kostnader               | 66 097         | 14 469         |
|  | <b>243 127</b> | <b>217 024</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden   | 123 244        | 127 531        |
| Sociala kostnader | 21 730         | 23 989         |
|                   | <b>144 974</b> | <b>151 520</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 155 033 000        | 155 033 000        |
| Mark  | 43 167 000         | 43 167 000         |
| Inköp   | 540 320            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>198 740 320</b> | <b>198 200 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -11 297 699        | -9 979 204         |
| Årets avskrivningar                             | -1 318 495         | -1 318 495         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 616 194</b> | <b>-11 297 699</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>186 124 126</b> | <b>186 902 301</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 146 200 000        | 108 805 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 68 000 000         | 50 000 000         |
|   | <b>214 200 000</b> | <b>158 805 000</b> |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 209 000 000        | 154 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 5 200 000          | 4 805 000          |
|   | <b>214 200 000</b> | <b>158 805 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 685            | 72 685            |
| Installation laddboxar                          | 34 768            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>107 453</b>    | <b>72 685</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -72 685           | -72 685           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-72 685</b>    | <b>-72 685</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>34 768</b>     | <b>0</b>          |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 12 325            | 11 497            |
| Förutbetald vattenavgift                            | 18 316            | 19 200            |
| Förutbetald renhållning                             | 9 283             | 11 217            |
| Förutbetald bredbandskostnad                        | 52 272            | 52 272            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 63 385            | 136 487           |
|   | <b>155 581</b>    | <b>230 673</b>    |

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare          | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek        | 0,83           | 2024-06-30                | 13 025 065               | 13 158 541               |
| Stadshypotek        | 0,75           | 2025-06-30                | 7 684 731                | 7 723 443                |
| Stadshypotek        | 0,95           | 2023-06-30                | 13 515 962               | 13 585 814               |
| Stadshypotek        | 0,95           | 2023-06-30                | 13 245 664               | 13 314 112               |
| Stadshypotek        | 0,95           | 2023-06-30                | 3 831 300                | 3 851 100                |
|                     |                |                           | <b>51 302 722</b>        | <b>51 633 010</b>        |
| Planerad amortering |                |                           | 330 288                  | 352 832                  |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Föreningen innhar 3 stycken lån om totalt 30,5 mkr som skall omförhandlas under år 2023 och redovisas som kortfristiga skulder i balansräkningen.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 880 000        | 55 880 000        |
|                        | <b>55 880 000</b> | <b>55 880 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader                | 81 409         | 129 268        |
| Upplupna värmekostnader             | 55 076         | 53 283         |
| Beräknat arvode för revisionsarvode | 21 250         | 20 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 386 620        | 301 161        |
|                                     | <b>544 355</b> | <b>503 712</b> |

Uppsala 2023 -02-27



Torbjörn Karlsson  
**Torbjörn Karlsson**




Anders Arovelius  
**Anders Arovelius**



Bore Dahlberg  
**Bore Dahlberg**



Birgitta Lundvik  
**Birgitta Lundvik**



Rosa Rådman  
**Rosa Rådman**

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG



Per Hammar  
**Per Hammar**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Arken, org. nr 769618-5912

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arken för år 2022.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Arken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

*Per Hammar*

Per Hammar

Per Hammar

Auktoriserad revisor

# Signature Certificate

Document name:

**Revisionsberättelse**

Unique document Id:

**39994e9d-2050-4db9-9710-6814fb29db83**

Document fingerprint:

60de3e36f08aa61a69328f7e8d00e9666c565a1e6e47b0fb0b5d95964146bd4e63b4817451747b476d4  
6a1c6a1b7975088fcc1485a879a22c066895bad9d6fcb

## Signatories



**Per Hammar**

Email: per.hammar@kpmg.se

Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10  
Unknown (desktop)

IP number: 195.84.56.2

IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID: PER G HAMMAR  
(196503287192)

Trusted timestamp:  
2023-03-27 11:34:51 UTC

*Per Hammar*

This document was completed by all parties on:

**2023-03-27 11:34:51 UTC**



# Audit log

## Trusted timestamp

2023-03-27 11:34:51 UTC

## Event with collected audit data

Document was signed by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 11:34:44 UTC

Document was verified via BankID by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 11:34:08 UTC

Document was verified via handwritten signature by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 11:33:38 UTC

Document was reviewed by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 11:33:22 UTC

Document was opened by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (computer)  
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 10:35:46 UTC

Document was sent to Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)  
Device: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)  
IP number: 79.142.244.204 - IP Location: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 10:35:38 UTC

Document was sealed by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)  
Device: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)  
IP number: 79.142.244.204 - IP Location: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2023-03-27 10:34:50 UTC

Document was created by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)  
Device: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)  
IP number: 79.142.244.204 - IP Location: Norsborg, Stockholm County, Sweden

