

Årsredovisning för **BRF ARKEN**

716403-3909

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för BRF ARKEN, med säte i HÄGERSTEN, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Hägerstens Allé 14-20 i Hägersten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gubben Noak 1	1992	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Föreningen har en trygghetsförsäkring (TFA) som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av ett flerbostadshus i nio våningar och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 4 771 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. 1 lokal upplåtes med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	3	32	0	16

Föreningen har 34 garageplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. 9 uppmärkta platser på utomhusparkeringen i anslutning till huset tillhör Brf Arken. 6 av dem är uthyrda till medlemmar i föreningen, resten har kunnat användas fritt av alla boende

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som är framtagen av Sveriges Fastighetskonsult AB. Underhållsplanen är tänkt att ge nuvarande och kommande styrelse ett ramverk att utgå ifrån vid planering av åtgärder för fastigheten. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2050.

Avtal

- Fastighetsförvaltning	Botema Fastighets AB
- Trappstädning, entrémattor	Städhuset AB
- Fjärrvärme	Stockholm Exergi
- Fastighetsskötsel	WIAB
- Hisservice	Amsler Hiss AB
- Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
- Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
- Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
- Sopkärl	Lövhagen Mark & Trädgård
- Elleverans	Ellevio
- Elhandel	Jämtkraft AB
- TV grundutbud	Tele2 Sverige AB
- Bredband	Tele2 Sverige AB
- Elbilsladdning	ChargeNode

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2017
Fasadrenovering	2021-2022
Nya balkonger, balkongdörrar och fönster	2021-2022
OVK	2022
Ombyggnation av hissarna	2022
Installation av automatiska dörröppnare av portarna	2022
Installation av laddboxar för 16 platser i övre garaget	2022
Byte till miljövänlig belysning i båda garagen	2022
Relining av dagvattenledningar	2023

Byte av lås till allmänna utrymmen, nu används taggar	2023
Ny energideklARATION	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomi

Ett av våra lån amorterades med 1 000 000 kr.

I och med kostnadsökningar för bland annat räntor, fjärrvärme, sophantering och vatten så fattade styrelsen beslut om att höja avgiften med 5 % från 2024-03-01. Avgiften för hyresgästerna höjdes med 4,99% från 2024-03-01.

Stamspolning

Stamspolning bör utföras ungefär vart femte år och genomfördes under 2024.

Porttelefoner

Porttelefoner har installerats för att förbättra säkerheten.

Tvättstuga

Torkrummet har uppdaterats för ökad energieffektivitet.

Utomhusmiljö

Föreningens träd har ansats av Förenade Arborister AB. Tre lönnar samt förvuxna stubbskott av pil på baksidan av huset fälldes. Även en oxel vid infarten till garaget vilken hade en stor stamskada fälldes.

Noarken/Gästrummet

Noarken/Gästrummet har hyrts ut vid 28 tillfällen under året, totalt 43 dagar/nätter. Styrelsen har även uppdaterat rutinerna för bokning för att möjliggöra för effektivare bokning, tydligare krav på städning och prissättning.

Motionslokalen

Gymmet har byggts om och förbättrats med utökad utrustning.

Städdag

Den 19 maj och 10 november hade föreningen gemensamma städdagar runt huset och ute på gården. Det bjöds på kaffe och korv.

Advent

Den 15 december bjöd styrelsen in till adventsfika i Noarken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.
Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Oscar Lisshagen	Ledamot	Ordförande
Mattias Larsson	Ledamot	Vice ordförande
Ida Wallöe Åhländer	Ledamot	Sekreterare
Ann-Christin Eriksson	Ledamot	Kassör
Jon Wik	Ledamot	
Gustav Rosén	Ledamot	
Inger Bokliden	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg	Auktoriserad revisor, ordinarie
Hans Alberg	Föreningsrevisor

Valberedning

Eva Medin och Matteo Foresti

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 510	3 259	3 034	2 975	2 883
Resultat efter finansiella poster	-534	-358	-651	-221	-321
Soliditet (%)	57,6	56,5	57,2	51,8	48,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	592	556	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	4 527	4 737	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	4 322	4 522	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	203	180	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	8	8	0	0	0
Energikostnad (kr)*	221	212	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	80	80	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 436 940	17 558 470	3 002 793	-6 993 566	-358 284	31 646 353
Disp av föreg års resultat				-358 284	358 284	0
Förändring under året			450 000	-450 000	-534 446	-534 446
Belopp vid årets utgång	18 436 940	17 558 470	3 452 793	-7 801 850	-534 446	31 111 907

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 801 850
årets förlust	-534 446
	-8 336 296

behandlas så att	
avsättning till yttre UH-fond	450 000
ianspråkstagande av yttre UH-fond	-203 754
i ny räkning överföres	-8 582 542
	-8 336 296

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens resultat efter finansiella poster uppgår till -534 450 kronor, men justerat för avskrivningar på 1 346 083 kronor visar den löpande verksamheten ett överskott på 811 633 kronor.

Upplysning vid förlust

Det negativa kassaflödet på -830 336 kronor beror främst på en extra amortering av lån med 1 000 000 kronor samt investeringar i säkerhet och energieffektivisering. Amorteringen minskar föreningens skuldsättning och bidrar till lägre räntekostnader framåt, vilket stärker ekonomin på sikt. Trots detta har föreningen en stabil likviditet med 1 633 111 kronor i kassa och bank. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att balansera investeringar och kostnadskontroll för att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna från 2024 till 2025. Avgifterna för hyreslägenheterna höjs med 4,69 % från 2025-01-01.

Lån

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om 21 600 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 509 611	3 258 998
Övriga intäkter	3	9 739	46 100
		3 519 350	3 305 098
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 822 965	-1 518 588
Övriga kostnader	5	-340 597	-497 892
Personalkostnader	6	-181 365	-26 864
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 346 083	-1 299 106
		-3 691 010	-3 342 450
Rörelseresultat		-171 660	-37 352
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 870	71 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 656	-392 643
		-362 786	-320 933
Resultat efter finansiella poster		-534 446	-358 285
Resultat före skatt		-534 446	-358 285
Årets resultat		-534 446	-358 284

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	51 555 317	52 830 746
Inventarier, verktyg och installationer		37 500	0
		51 592 817	52 830 746

Summa anläggningstillgångar

51 592 817

52 830 746

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		559 382	586 932
Övriga fordringar		128 977	15 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 146	109 396
		777 505	711 471

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 644 788

2 463 447

2 422 293

3 174 918

SUMMA TILLGÅNGAR

54 015 110

56 005 664

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 436 940

18 436 940

Upplåtelseavgifter

17 558 470

17 558 470

Reservfond

3 452 793

3 002 793

39 448 203

38 998 203

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-7 801 850

-6 993 567

Årets resultat

-534 446

-358 284

-8 336 296

-7 351 851

Summa eget kapital

31 111 907

31 646 352

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 300 000

19 300 000

Summa långfristiga skulder

4 300 000

19 300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

17 300 000

3 300 000

Leverantörsskulder

94 309

590 110

Övriga skulder

89 800

75 342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 119 094

1 093 860

Summa kortfristiga skulder

18 603 203

5 059 312

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 015 110

56 005 664

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-534 446	-358 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 346 083	1 299 106
Betald skatt	-81 917	-1 244

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

729 720 939 578

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	27 550	-586 932
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 667	224 244
Förändring av leverantörsskulder	-495 802	589 986
Förändring av kortfristiga skulder	39 694	789 274

Kassaflöde från den löpande verksamheten

289 495 1 956 150

Investeringsverksamheten

Investeringar	-108 154	-1 893 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 154	-1 893 932

Finansieringsverksamheten

Amortering/nya lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000

Årets kassaflöde

-818 659 -937 782

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 463 447	3 401 229
Likvida medel vid årets slut	1 644 788	2 463 447

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, fasad, fönster, inre ytskikt och övrigt.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 698 603	2 528 977
Hyror bostäder	297 836	283 756
Hyror lokaler	9 500	9 000
Hyror Garage	283 819	261 825
Hyror förråd	41 000	27 000
Noarken, övrigt	15 600	21 100
Bredband	126 892	123 120
Laddstolpar, laddplats	36 361	4 220
	3 509 611	3 258 998

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantavgift	9 739	5 369
Elstöd	0	40 652
Övriga ersättningar	0	79
	9 739	46 100

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	-384 334	-115 766
Vatten och avlopp	-187 493	-145 984
Uppvärmning	-718 579	-678 330
Elkostnad	-199 230	-236 852
Sophämtning	-25 437	-43 468
Städning	-65 412	-60 303
Kabel-TV	-17 726	-16 986
Bredband	-126 954	-125 559
Fastighetsskatt	-97 800	-95 340
	-1 822 965	-1 518 588

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden		-100 000
Revisionsarvode	-46 250	-47 888
Ekonomisk förvaltning	-79 154	-89 499
Fastighetsskötsel	-60 860	-59 204
Sociala avgifter arvoden		-25 443
Administration	-7 054	-5 449
Föreningsavgifter	-6 420	
Fastighetsförsäkring	-118 636	-107 054
Övriga fastighetskostnader	-22 223	-63 354
	-340 597	-497 891

Styrelsearvode inkl. sociala avgifter har omklassificerats som personalkostnader och redovisas i Not 6.

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner	-35 400	-24 200
Arbetsgivar- och sociala avgifter	-31 965	-2 464
Premier arbetsmarknadsförsäkring		-200
Styrelsearvode	-114 000	
	-181 365	-26 864

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	62 163 181	60 269 249
Årets anskaffningar*	108 154	0
Mark	5 093 920	5 093 920
Pågående arbete		1 893 932
Utgående anskaffningsvärde	67 365 255	67 257 101
Ackumulerade avskrivningar		
Ackumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-14 426 355	-13 127 249
Årets avskrivningar	-1 346 083	-1 299 106
Utgående avskrivning enligt plan	-15 772 438	-14 426 355
Planenligt restvärde vid årets slut	51 592 817	52 830 746

*Aktivering om 108 154 kr gällande passagesystem och vattenmätare.

Taxeringsvärde		
Byggnad	65 000 000	65 000 000
Mark	85 000 000	85 000 000
	150 000 000	150 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	0	0
	150 000 000	150 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 483153	3,290	2025-03-03	2 300 000	3 300 000
Stadshypotek 483154	2,940	2027-06-01	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek 315068	0,780	2025-10-31	15 000 000	15 000 000
			21 600 000	22 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 300 000	3 300 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 600 000	29 600 000
	29 600 000	29 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-03-25



Oscar Lisshagen
Ordförande



Ann-Christin Eriksson



Mattias Larsson

Jon Wik



Ida Wallöe Ahlander



Gustav Rosén



Hans Alberg
Intern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 27/3 2025.



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ARKEN

Org.nr 716403-3909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ARKEN för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 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 BRF ARKEN för räkenskapsåret 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.

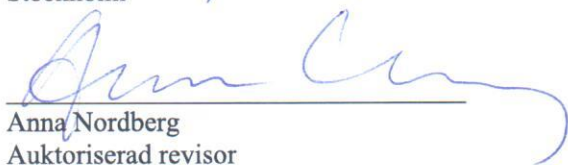
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm

27/3 2025



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor