

# 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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -450 507        |
| årets förlust    | -8 665          |
|                  | <b>-459 172</b> |

|                                                                              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 131 000         |
|                                                                              | -590 172        |
|                                                                              | <b>-459 172</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 2 424 158                         | 2 163 170                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 0                                 | 125 627                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>2 424 158</b>                  | <b>2 288 797</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 767 005</b>                 | <b>-1 815 450</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>657 153</b>                    | <b>473 347</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 11 428                            | 1 575                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 6          | -677 246                          | -494 272                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-665 818</b>                   | <b>-492 697</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-8 665</b>                     | <b>-19 350</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-8 665</b>                     | <b>-19 350</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-8 665</b>                     | <b>-19 350</b>                    |

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

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 84 400 000         | 84 400 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 386 000            | 255 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>84 786 000</b>  | <b>84 655 000</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -450 507           | -300 157           |
| Årets resultat                               |            | -8 665             | -19 350            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-459 172</b>    | <b>-319 507</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>84 326 828</b>  | <b>84 335 493</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 29 710 000         | 30 310 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>29 710 000</b>  | <b>30 310 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 300 000            | 300 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 18 717             | 97 541             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 734 315            | 697 092            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 053 032</b>   | <b>1 094 633</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>115 089 860</b> | <b>115 740 126</b> |

## 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 anläggningstillgångar*

|                  |        |
|------------------|--------|
| 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                |
|                              | <b>2 424 157</b> | <b>2 163 170</b> |

## 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              |
|                            | <b>925 518</b> | <b>975 436</b> |

## 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             |
|                                         | <b>89 591</b> | <b>88 584</b> |

**Not 5 Styrelsearvoden**

|                     | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 52 500        | 52 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 12 931        | 12 931        |
|                     | <b>65 431</b> | <b>65 431</b> |

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                         | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighet                | 677 246        | 493 711        |
| Räntekostnader för skatter och avgifter | 0              | 561            |
|                                         | <b>677 246</b> | <b>494 272</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

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

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 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                 |
|                       | <b>74 056</b>     | <b>88 589</b>     |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>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                 |
|                                      |                |                           | <b>29 710 000</b>        | <b>30 310 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 300 000                  | 300 000                  |

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

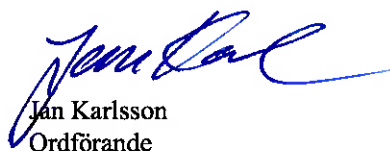
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 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        |
|                           | <b>734 315</b> | <b>697 092</b> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 62 300 000        | 62 300 000        |
|                      | <b>62 300 000</b> | <b>62 300 000</b> |

Växjö 2025-03-12



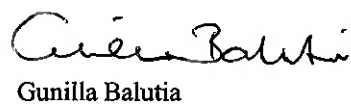
Jan Karlsson  
Ordförande



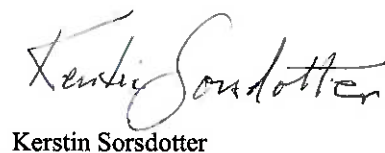
Robert Sandberg



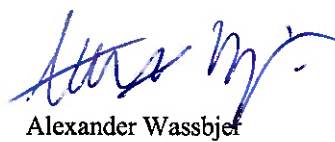
Anna Vallett



Gunilla Balutia

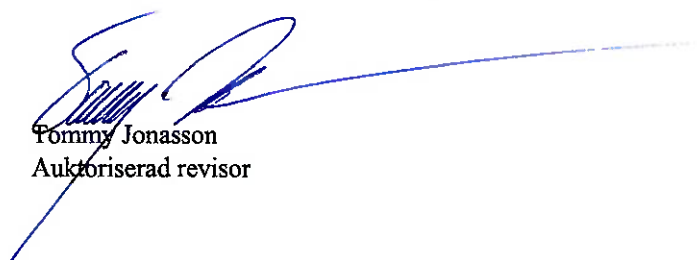


Kerstin Sorsdotter



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