

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Arken

769618-5912



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

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

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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-14.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 372% till 391%.

I resultatet ingår avskrivningar med -1 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 505 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via Bolander & Co. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Totalt
13	25	20	7	1	66

Total tomtarea: 2 304 kvm

Total bostadsarea: 5 764 kvm

Total lokalarea: 1 397 kvm

Årets taxeringsvärde: 214 200 000 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 169 tkr och planerat underhåll för 279 tkr. Underhållskostnader specificeras nedan.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av fastighets gemensamma	23 375 kr
Underhåll av låsinstallation	120 000 kr
Underhåll elinstallation	15 393 kr
Underhåll hissinstallation	120 385 kr

Efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-16 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat till och med ordinarie stämma
Torbjörn Karlsson*	Ledamot	2025
Birgitta Lundvik	Ledamot	2026
Anders Arovelius	Ledamot	2025
Rosa Rådman	Ledamot	2025
Bore Dahlberg*	Ordförande	2026

*Torbjörn Karlsson har suttit som ordförande till och med 2024-05-28 och därefter lämnat över uppdraget till Bore Dahlberg.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat till och med ordinarie stämma
Agneta Riesenfeld	Suppleant	2025
Jerker Linne	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat till och med ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor 2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

På styrelsemötet i maj 2024 meddelade tidigare vald ordförande Torbjörn Karlsson att han omgående avslutar sitt uppdrag som ordförande, men sitter kvar i styrelsen. Detta blev ett mycket besvärande besked för övriga ledamöter. Efter diskussion accepterade Bore Dahlberg att återgå som ordförande fram till ordinarie Årsmötet.

En ny hisserviceleverantör upphandlades och Upplands Hiss AB tog över ansvaret från och med 1 januari 2025.

En uppdatering av Underhållsplan har köpts av Storholmen Förvaltning AB. Styrelsen arbetar med att gå igenom den i början av 2025.

Vi har fortsatt bevakning av våra räntor. Just nu ser det lite ljusare ut med sänkningar av styrräntan. Vi håller hårt i vår ekonomi och tillåter inga extravaganta utgifter tills vi ser på vilka nivåer våra räntor kommer att landa på framöver.

Störningsavtalet med Avarn har sagts upp. En omfattande renovering har godkänts i en lägenhet på Sågargatan 6D.

Västenliga händelse efter räkenskapsårets utgång

Noggrann undersökning skall göras av takfotens status i början av året. Det kan vara så att målningen måste kompletteras. Även fönstren på översta våningsplanet i vår förening behöver målas om. Offerter kommer att tas in från fler parter.

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 15 personer.
Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets slut uppgår till 112 personer.

Årsavgiften för 2024 uppgick till 846 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 365	4 398	3 944	3 773	3 645
Resultat efter finansiella poster	-824	-896	-919	-1 163	-1 017
Balansomslutning	188 632	189 645	190 827	192 080	193 425
Soliditet (%)	72	72	73	72	73
Likviditet (%)	391	372	305	332	380
Årsavgift för bostäder kr/kvm	846	677	477	477	477
Ränta kr/kvm totalyta	240	140	79	73	96
Lån kr/kvm bostadsyta	8 792	8 843	8 900	8 958	9 019
Lån kr/kvm totalyta	7 077	7 118	7 164	7 210	7 260
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	65	67	100	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	47	60	55	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	37	30	29	0	0
Sparande/ kvm totalyta (kr)	114	78	89	0	0
Räntekänslighet (%)	10	13	19	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	80	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	149	158	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen bostadsyta enligt taxeringsbesked är 5 764 kvm och lokalytan är 1 397 kvm.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Arken redovisar en förlust för räkenskapsåret 2024. Förlusten påverkas av föreningens avskrivningar vilket påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 420 000	633 537	-4 734 232	-896 659	137 422 646
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-128 626	128 626		0
Disposition av föregående års resultat:			-896 659	896 659	0
Årets resultat				-823 591	-823 591
Belopp vid årets utgång	142 420 000	754 911	-5 752 265	-823 591	136 599 055

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 752 265
Årets resultat	-823 592
	-6 575 857

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-279 153
I ny räkning överföres	-6 546 704
	-6 575 857

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 364 749	4 397 931
Övriga rörelseintäkter	3	251 308	502 853
Summa rörelseintäkter		5 616 056	4 900 783
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 112 553	-2 902 712
Övriga externa kostnader	5	-208 446	-487 915
Personalkostnader	6	-169 919	-158 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 328 804	-1 328 804
Summa rörelsekostnader		-4 819 722	-4 877 628
Rörelseresultat		796 334	23 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 317	86 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 720 243	-1 006 056
Summa finansiella poster		-1 619 926	-919 814
Resultat efter finansiella poster		-823 592	-896 659
Resultat före skatt		-823 592	-896 659
Årets resultat		-823 592	-896 659

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	183 469 126	184 796 626
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 430	11 734
Summa materiella anläggningstillgångar		183 479 556	184 808 360
Summa anläggningstillgångar		183 479 556	184 808 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		490	490
Övriga fordringar		21 372	15 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 406	355 813
Summa kortfristiga fordringar		138 268	371 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 015 142	4 465 353
Summa kassa och bank		5 015 142	4 465 353
Summa omsättningstillgångar		5 153 410	4 837 100
SUMMA TILLGÅNGAR		188 632 966	189 645 460

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 420 000	142 420 000
Fond för yttre underhåll		754 911	633 537
Summa bundet eget kapital		143 174 911	143 053 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 752 265	-4 734 232
Årets resultat		-823 592	-896 659
Summa fritt eget kapital		-6 575 857	-5 630 891
Summa eget kapital		136 599 054	137 422 646
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 596 659	33 939 057
Övriga skulder		5 500	5 500
Summa långfristiga skulder		25 602 159	33 944 557
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 080 415	17 033 377
Leverantörsskulder		308 420	372 512
Skatteskulder		316 454	309 128
Övriga skulder		2 454	102 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	724 010	460 469
Summa kortfristiga skulder		26 431 753	18 278 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 632 966	189 645 460

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-823 592

-896 659

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 328 804

1 328 804

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

505 212

432 145

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-490

Förändring av kortfristiga fordringar

242 980

-148 446

Förändring av leverantörsskulder

-64 092

-36 240

Förändring av kortfristiga skulder

170 548

81 593

Kassaflöde från den löpande verksamheten

854 648

328 562

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

21 730

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

21 730

Finansieringsverksamheten

Amotering lån

-304 860

-330 288

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-304 860

-330 288

Årets kassaflöde

549 788

20 004

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 465 353

4 445 349

Likvida medel vid årets slut

5 015 141

4 465 353

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. Ränta 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
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Laddstolpar	10 år
Ombyggnation innergård	60 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.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur många procent avgifterna kan behövas höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el, vatten och sophantering divideras med föreningens totalyta.

Sparande

Sparande per kvm totalyta visar hur stark föreningens ekonomi är för att kunna göra framtida avstättningar som krävs för planerad underhåll.

(Justerat resultat + avskrivningar + kostnadsförd planerad underhåll/totalyta)

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	4 287 126	3 297 756
Hyror lokaler	96 000	96 000
Hyror garage	546 500	551 834
Vattenavgifter	121 739	90 986
Elavgift Bostad	250 020	297 520
Elavgift garage	63 364	63 835
	5 364 749	4 397 931

* I årsavgifterna ingår vatten, el och bredbandskostnad.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Kabel-TV-avgifter	217 800	217 800
Övriga ersättningar	30 181	224 832
Fakturerade kostnader	2 907	3 582
Övriga rörelseintäkter	420	0
Erhållna statlig bidrag (netto)	0	56 639
	251 308	502 853

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Underhåll	279 153	128 626
Reparationer	169 064	123 605
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	159 580	156 874
Samfällighetsavgifter	200 044	322 764
Försäkringspremier	77 400	78 327
Självrisk	0	9 600
Kabel-TV och digital-TV	241 164	232 278
Serviceavtal	110 203	118 514
Obligatoriska besiktningar	55 118	23 682
Drift och förvaltning övrigt	254 778	96 265
Förbrukningsinventarier	5 125	43 698
Vatten och avlopp	267 290	218 317
Fastighetsel	467 223	482 635
Uppvärmning	369 581	431 569
Sophantering och återvinning	141 253	148 806
Förvaltningsarvode drift	315 577	287 151
	3 112 553	2 902 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	106 016	119 491
Lokalkostnader	5 375	12 825
Revisionsarvode	24 188	22 500
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	30 106	20 713
Telefon och porto	4 847	14 274
Bankkostnader	5 438	3 920
Avläsning mediaförbrukning	22 560	32 096
Övriga externa kostnader	9 916	262 095
	208 446	487 914

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 240	134 248
Sociala kostnader	26 679	23 949
	169 919	158 197

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 573 320	155 573 320
Mark	43 167 000	43 167 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 740 320	198 740 320
Ingående avskrivningar	-13 943 694	-12 616 194
Årets avskrivningar	-1 327 500	-1 327 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 271 194	-13 943 694
Utgående redovisat värde	183 469 126	184 796 626
Taxeringsvärden byggnader	146 200 000	146 200 000
Taxeringsvärden mark	68 000 000	68 000 000
	214 200 000	214 200 000
Taxeringsvärde bostäder	209 000 000	209 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 200 000	5 200 000
	214 200 000	214 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 723	107 453
Installation laddboxar	0	-21 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 723	85 723
Ingående avskrivningar	-73 989	-72 685
Årets avskrivningar	-1 304	-1 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 293	-73 989
Utgående redovisat värde	10 430	11 734

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 841	13 200
Förutbetald vattenavgift	0	22 962
Förutbetald renhållning	0	9 298
Förutbetald bredbandskostnad	60 984	58 212
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 081	51 281
Förutbetalda försäkringsersättningar	0	200 860
Förutbetalda amorteringskostnad	9 500	0
	116 406	355 813

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	-	-	0	12 891 589
Stadshypotek	0,75	2025-06-30	7 607 307	7 646 019
Nordea	4,57	2025-06-18	13 376 258	13 446 110
Nordea	4,48	2026-06-17	13 108 768	13 177 216
Nordea	3,11	2025-01-15	3 791 990	3 811 500
Nordea	3,39	2029-06-20	12 792 751	0
			50 677 074	50 972 434
Planerad amortering			304 860	330 288

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 24,7 mkr som skall omförhandlas under år 2025 och redovisas som kortfristiga skulder i balansräkningen.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	55 880 000	55 880 000
	55 880 000	55 880 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	109 841	4 137
Upplupna elkostnader	37 530	68 881
Upplupna värmekostnader	76 498	65 513
Beräknat arvode för revisionsarvode	21 250	21 250
Förutbetalda avgifter och hyror	478 891	300 688
	724 010	460 469

Uppsala 2025-



Torbjörn Karlsson



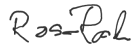
Anders Arovelius



Bore Dahlberg



Birgitta Lundvik



Rosa Rådman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG



Per Hammar
Auktoriserad revisor

Signature Certificate

Document name:

710_Till_revisorn_ÅR_2024_250226_R3

Unique document ID:

6f5a0ea5-35e8-496a-80de-52c5a1881597

Document fingerprint:

**d37e1ffa6235ef7c4cbffbac087117f5738c83d92ea06aa5c2f2047c98ffa58819f9ad8f1366e5e91b91
c0e4c1902c0549c230b7e2c4332a4688230d355a0927**

Signatories



Anders Arovelius

Email: anders.aroveliuss@gmail.com

Device: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1
(smartphone)

IP number: 178.78.229.146

Signed with BankID: Sven Anders
Arovelius (195303273378)

Trusted timestamp:
2025-03-03 07:25:26 UTC



Birgitta Lundvik

Email: birgitta.lundvik@enablebyenable.com

Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)

IP number: 185.141.114.51

Signed with BankID: BIRGITTA
LUNDAVIK (196706063960)

Trusted timestamp:
2025-03-03 07:27:30 UTC



Rosa Rådman

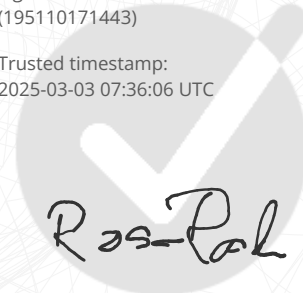
Email: rosa.viola.radman@gmail.com

Device: Safari 604.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)

IP number: 31.211.192.126

Signed with BankID: ROSA RÅDMAN
(195110171443)

Trusted timestamp:
2025-03-03 07:36:06 UTC



Bore Dahlberg

Email: rabo@ownit.nu

Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP number: 178.78.229.140

Signed with BankID: Bore Eugen
Dahlberg (194204118733)

Trusted timestamp:
2025-03-03 08:47:35 UTC



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.

This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

Signatories



Torbjörn Karlsson

Email: 1011digit@gmail.com
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP number: 178.78.229.160

Signed with BankID: Arvid Torbjörn
Karlsson (195907081011)

Trusted timestamp:
2025-03-03 10:28:32 UTC



Per Hammar

Email: per.hammar@kpmg.se
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP number: 195.84.56.2

Signed with BankID: PER G HAMMAR
(196503287192)

Trusted timestamp:
2025-03-03 14:05:23 UTC



This document was completed by all parties on:

2025-03-03 14:05:23 UTC



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

Audit log

Trusted timestamp

2025-03-03 14:05:23 UTC

Event with collected audit data

Document was signed by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Ljungby, Sweden

2025-03-03 14:05:22 UTC

Document was verified via BankID by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Ljungby, Sweden

2025-03-03 14:05:05 UTC

Document was verified via handwritten signature by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Ljungby, Sweden

2025-03-03 14:04:22 UTC

Document was reviewed by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Ljungby, Sweden

2025-03-03 14:03:45 UTC

Document was opened by Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 195.84.56.2 - IP Location: Ljungby, Sweden

2025-03-03 10:28:32 UTC

Document was signed by Torbjörn Karlsson (1011digit@gmail.com)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.160 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 10:28:31 UTC

Document was verified via BankID by Torbjörn Karlsson (1011digit@gmail.com)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.160 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 10:27:44 UTC

Document was verified via handwritten signature by Torbjörn Karlsson (1011digit@gmail.com)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.160 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 10:24:14 UTC

Document was opened by Torbjörn Karlsson (1011digit@gmail.com)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.160 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 08:47:35 UTC

Document was signed by Bore Dahlberg (rabo@ownit.nu)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.140 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 08:47:34 UTC

Document was verified via BankID by Bore Dahlberg (rabo@ownit.nu)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.140 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 08:46:36 UTC

Document was verified via handwritten signature by Bore Dahlberg (rabo@ownit.nu)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.140 - IP Location: Solna, Sweden



2025-03-03 08:41:07 UTC Document was opened by Bore Dahlberg (rabo@ownit.nu)
Device: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (computer)
IP number: 178.78.229.140 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 07:36:06 UTC Document was signed by Rosa Rådman (rosa.viola.radman@gmail.com)
Device: Safari 604.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)
IP number: 31.211.192.126 - IP Location: Stockholm, Sweden

2025-03-03 07:36:04 UTC Document was verified via BankID by Rosa Rådman (rosa.viola.radman@gmail.com)
Device: Safari 604.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)
IP number: 31.211.192.126 - IP Location: Stockholm, Sweden

2025-03-03 07:35:44 UTC Document was verified via handwritten signature by Rosa Rådman (rosa.viola.radman@gmail.com)
Device: Safari 604.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)
IP number: 31.211.192.126 - IP Location: Stockholm, Sweden

2025-03-03 07:35:16 UTC Document was opened by Rosa Rådman (rosa.viola.radman@gmail.com)
Device: Chrome 59.0.3071.125 on SM-G930V Android 7.0 (smartphone)
IP number: 66.102.9.71

2025-03-03 07:27:30 UTC Document was signed by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:27:29 UTC Document was verified via BankID by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:27:06 UTC Document was verified via handwritten signature by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:26:48 UTC Document was reviewed by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:26:02 UTC Document was opened by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:25:26 UTC Document was signed by Anders Arovelius (anders.aroveliu@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP number: 178.78.229.146 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 07:25:25 UTC Document was verified via BankID by Anders Arovelius (anders.aroveliu@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP number: 178.78.229.146 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 07:25:05 UTC Document was verified via handwritten signature by Anders Arovelius (anders.aroveliu@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP number: 178.78.229.146 - IP Location: Solna, Sweden



2025-03-03 07:24:41 UTC Document was opened by Anders Arovelius (anders.aroveliu@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.6943.120 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)
IP number: 178.78.229.146 - IP Location: Solna, Sweden

2025-03-03 07:23:16 UTC Document was sent to Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:15 UTC Document was sent to Per Hammar (per.hammar@kpmg.se)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:14 UTC Document was sent to Anders Arovelius (anders.aroveliu@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:13 UTC Document was sent to Rosa Rådman (rosa.viola.radman@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:12 UTC Document was sent to Torbjörn Karlsson (1011digit@gmail.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:10 UTC Document was sent to Bore Dahlberg (rabo@ownit.nu)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:23:07 UTC Document was sealed by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden

2025-03-03 07:19:00 UTC Document was created by Birgitta Lundvik (birgitta.lundvik@enablebyenable.com)
Device: Chrome 133.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (computer)
IP number: 185.141.114.51 - IP Location: Uppsala, Sweden



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 2024.

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 2024 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 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 förtlöpande 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 försumelse 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.

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 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 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 överträdelser 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 3 mars 2025

KPMG AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER G HAMMAR

Undertecknare

Serienummer: 1140a9198254e3[...]2141b8a91eacc

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-03 14:00:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.