

# Årsredovisning

för

## Brf Arken

769637-9325

Räkenskapsåret

2022

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Arken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **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 2022.

#### **Styrelsen**

*Ordförande*  
Jan Karlsson

#### *ledamöter*

Gunilla Balutia  
Robert Sandberg  
Kerstin Sorsdotter  
Anna Vallett  
Alexander Wassbjer

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (15 mån)
Nettoomsättning	2 075	1 565	0
Resultat efter finansiella poster	-171	142	-17
Soliditet (%)	72,9	72,4	2,5
Skuldsättning / kvm	12 222	12 435	0
Sparande / kvm	178	263	0
Energikostnad / kvm	223	128	0
Årsavgifter / kvm	634	634	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	84 400 000		-16 783	142 209	<b>84 525 426</b>
Disposition av föregående års resultat:		126 000	16 209	-142 209	<b>0</b>
Årets resultat				-170 584	<b>-170 584</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 400 000</b>	<b>126 000</b>	<b>-574</b>	<b>-170 584</b>	<b>84 354 842</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-574
årets förlust	-170 584
	<b>-171 158</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 000
i ny räkning överföres	-300 158
	<b>-171 158</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 075 298	1 565 235
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 075 298</b>	<b>1 565 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 002 415	-589 460
Övriga externa kostnader	4	-63 978	-59 126
Styrelsearvoden	5	-59 293	-59 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 600	-523 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 806 286</b>	<b>-1 231 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>269 012</b>	<b>333 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	32 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-439 596	-223 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 596</b>	<b>-191 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 584</b>	<b>142 209</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-170 584</b>	<b>142 209</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 584</b>	<b>142 209</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	114 795 431	115 476 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 795 431</b>	<b>115 476 031</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 795 431</b>	<b>115 476 031</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 040	356 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 480	35 659
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 520</b>	<b>392 504</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 711	891 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>745 711</b>	<b>891 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>851 231</b>	<b>1 284 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 646 662</b>	<b>116 760 076</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		84 400 000	84 400 000
Fond för yttre underhåll		126 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 526 000</b>	<b>84 400 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-574	-16 783
Årets resultat		-170 584	142 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-171 158</b>	<b>125 426</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 354 842</b>	<b>84 525 426</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 610 000	31 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 610 000</b>	<b>31 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		66 127	104 494
Skatteskulder		31 200	31 200
Övriga skulder		0	25 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	284 493	623 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>681 820</b>	<b>784 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 646 662</b>	<b>116 760 076</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-170 584	142 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	680 600	523 969
Betald skatt	0	31 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>510 016</b>	<b>697 378</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager och pågående arbete	0	62 300 000
Förändring av kundfordringar	345 805	-356 845
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 821	-35 659
Förändring av leverantörsskulder	-38 367	104 494
Förändring av kortfristiga skulder	-64 464	-7 772 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>694 169</b>	<b>54 937 118</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-82 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-82 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	31 600 000
Amortering av lån	-840 000	-88 036 294
Mottagna medelmsinsatser	0	81 870 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-840 000</b>	<b>25 433 706</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-145 831</b>	<b>-1 629 176</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	891 541	2 520 717
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>745 710</b>	<b>891 541</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

120 år

#### 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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 604 015	1 234 395
Parkering	162 000	124 110
Preliminär driftskostnad	210 885	193 530
Övernattningsrum/lokal	14 000	11 400
Förråd	1 800	1 800
Filter	21 675	0
Återbet. driftkostnader VEAB	60 923	0
	<b>2 075 298</b>	<b>1 565 235</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Vatten/avlopp	72 605	51 118
Fjärrvärme	139 109	117 348
El	367 393	166 852
Avfall	72 965	29 510
Fastighetsförsäkring	33 485	31 302
Trädgård/snöröjning	123 221	32 525
Fastighetsförvaltning	73 725	94 382
Reparation/underhåll	1 888	5 596
Hemsida	0	3 308
Hisskostnader	324	3 688
Övriga fastighetskostnader	68 761	22 631
Fastighetsskatt	0	31 200
Bredband/tv	48 939	0
	<b>1 002 415</b>	<b>589 460</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	3 317	4 810
Ersättningar till revisor	12 000	12 240
Redovisningstjänster	40 000	37 084
Bankkostnader	2 693	2 135
Programvaror	2 568	2 857
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	3 400	0
	<b>63 978</b>	<b>59 126</b>

### Not 5 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Arbetsgivaravgifter	10 993	10 993
	<b>59 293</b>	<b>59 293</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	439 596	223 178
	<b>439 596</b>	<b>223 178</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 000 000	34 000 000
Inköp		19 700 000
Omklassificeringar		62 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 000 000</b>	<b>116 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-523 969	0
Årets avskrivningar	-680 600	-523 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 204 569</b>	<b>-523 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 795 431</b>	<b>115 476 031</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	6 615	6 572
Bredband	442	442
Ekonomisk förvaltning	10 000	10 000
Teknisk förvaltning	5 250	7 395
Bredband	11 250	11 250
VEAB	60 923	
	<b>94 480</b>	<b>35 659</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,75	2022-04-29	0	10 483 000
Stadshypotek	0,96	2024-04-30	10 383 000	10 483 000
Stadshypotek	1,29	2026-04-30	10 384 000	10 484 000
Stadshypotek	2,59	2025-04-30	10 143 000	
Avgår kortfristig del			-300 000	0
			<b>30 610 000</b>	<b>31 450 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 29 410 000 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	82 723	52 636
Övriga upplupna kostnader	83 559	65 470
Förutbetalda intäkter	118 210	505 369

284 492

623 475

**Not 11 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Fastighetsinteckning

62 300 000

62 300 000

**62 300 000**

**62 300 000**

Växjö

Jan Karlsson  
Ordförande

Gunilla Balutia

Robert Sandberg

Kerstin Sorsdotter

Anna Vallett

Alexander Wassbjer

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor