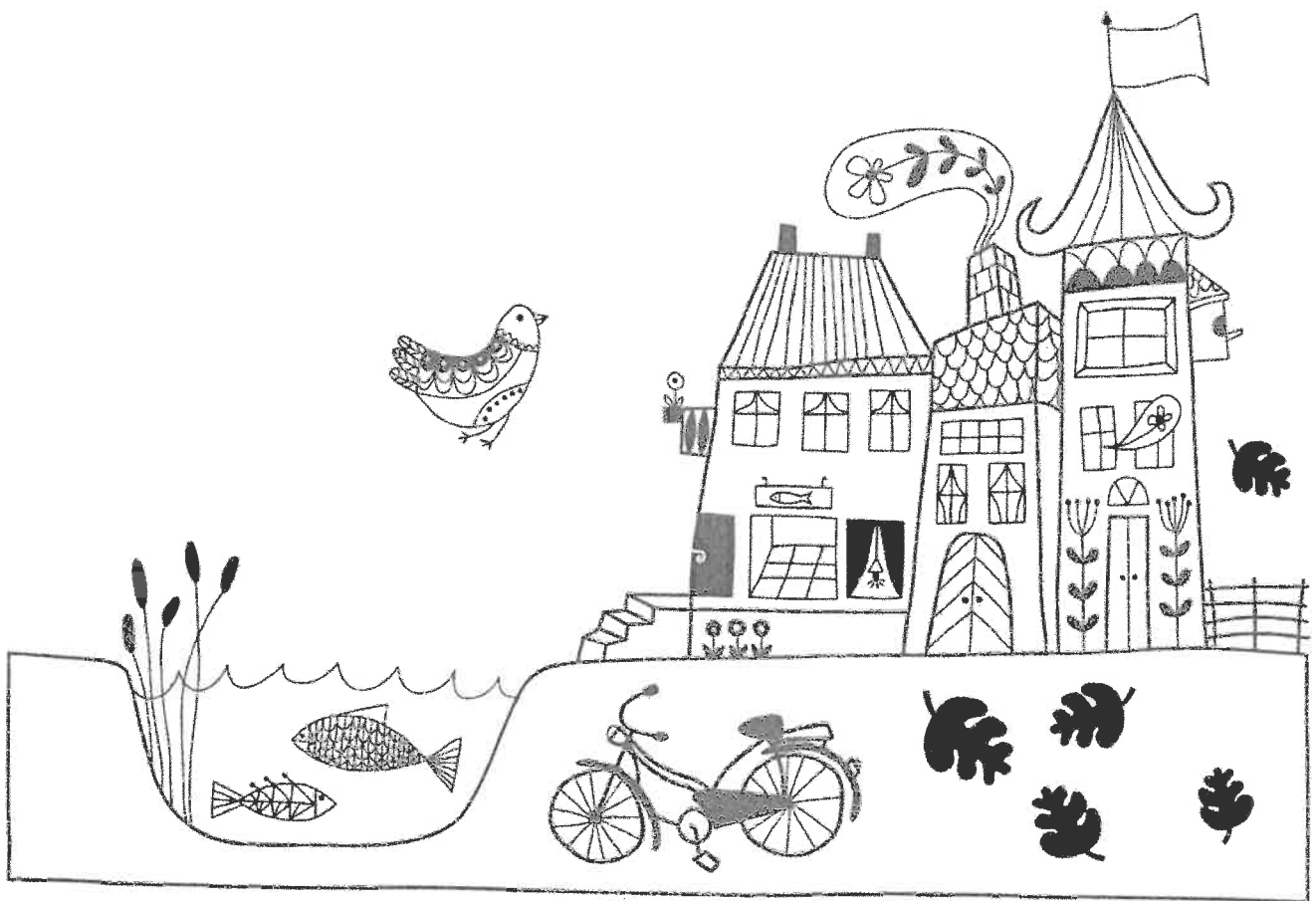

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Arken
Org nr: 769618-5912



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Arken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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 2016-05-18.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 413% till 484%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 472 tkr. Avskrivningar 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 6-8 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via Bolander & Co. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 2 304 m²

Total bostadsarea: 5 764 m²

Årets taxeringsvärde 158 805 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 332 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfällighetern 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 186 tkr och planerat underhåll för 326 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stenarbeten	43 373
Fläkt	37 088
Värmepump	245 982

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bore Dahlberg	Ordförande	2020
Anders Arovelius	Ledamot	2021
Torbjörn Karlsson	Ledamot	2021
Rosa Rådman	Ledamot	2021
Jan-Erik Westman	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Riesenfeld	Suppleant	2020
Birgitta Lundvik	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev	Auktoriserad revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året valt ny förvaltare som heter Storholmen Fastighets AB. Beslutat att amortera extra på 1 miljon. Upphandlat och installerat en ny värmepump då den befintliga skar. Vi har även valt en något större värmepump för att ytterligare minska värmekostnaderna. Dessutom har vi utökat installationen av Egain- sensorer för att ännu bättre styra värmen och därmed kostnaderna tillsammans med Brf Valhall och Brf Olympentorget har vi investerat i en Pergola för drygt 750.000:-, vi betalar en tredjedel. Nytt avtal med hisservice OTIS för att skärpa upp deras leverans av service på våra hissar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 477 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 854	3 894	3 812	3 872	4 143
Resultat efter finansiella poster	-846	-723	48	-613	-661
Balansomslutning	194 366	195 729	196 824	196 998	197 850
Soliditet %	73	73	73	73	73
Likviditet %	484	413	376	340	316
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	477	477	477	530	530
Ränta, kr/m ²	88	88	104	186	255
Lån, kr/m ²	9 071	9 129	9 191	9 247	9 282

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 420 000	1 048 426	-481 095	-722 578
Disposition enl. årsstämmobeslut			-722 578	722 578
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-273 012	273 012	
Ej bokad avsättning underhållsfond 2016		250 000	-250 000	
Ej bokad ianspråktagande underhållsfond 2016		-202 429	202 429	
Årets resultat				-846 328
Vid årets slut	142 420 000	1 072 985	-1 228 232	-846 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 228 232
Årets resultat	-846 328
Summa	-2 074 560

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	326 433
Att balansera i ny räkning i kr	-1 998 127

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 853 587	3 893 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 418	237 682
Summa rörelseintäkter		4 095 005	4 131 378
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 769 217	-2 565 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 621	-354 979
Personalkostnader	Not 6	-116 258	-111 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 318 495	-1 318 495
Summa rörelsekostnader		-4 440 590	-4 350 500
Rörelseresultat		-345 585	-219 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 023	5 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-504 766	-508 991
Summa finansiella poster		-500 743	-503 457
Resultat efter finansiella poster		-846 328	-722 578
Årets resultat		-846 328	-722 578

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	189 539 291	190 857 786
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		189 539 291	190 857 786
Summa anläggningstillgångar		189 539 291	190 857 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	29 528	35 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 129	135 945
Summa kortfristiga fordringar		128 717	171 507
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 697 681	4 699 896
Summa kassa och bank		4 697 681	4 699 896
Summa omsättningstillgångar		4 826 398	4 871 404
Summa tillgångar		194 365 689	195 729 189

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 420 000	142 420 000
Fond för yttre underhåll		1 072 985	1 048 426
Summa bundet eget kapital		143 492 985	143 468 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 228 232	-481 095
Årets resultat		-846 328	-722 578
Summa fritt eget kapital		-2 074 560	-1 203 673
Summa eget kapital		141 418 425	142 264 753
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	51 950 409	52 285 421
Summa långfristiga skulder		51 950 409	52 285 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	335 012	335 012
Leverantörsskulder	Not 17	58 809	212 201
Skatteskulder	Not 18	180 932	174 156
Övriga skulder	Not 19	18 873	29 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	403 229	427 812
Summa kortfristiga skulder		996 855	1 179 016
Summa eget kapital och skulder		194 365 689	195 729 189

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 748 216	2 748 216
Hyror, lokaler	96 000	95 919
Hyror, garage	603 168	603 167
Hyror, p-platser	3 600	40 806
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-250	-282
Vattenavgifter	117 485	117 503
Elavgifter	285 368	288 367
Summa nettoomsättning	3 853 587	3 893 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	217 800	217 800
Övriga ersättningar	17 514	19 701
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	5 745	0
Summa övriga rörelseintäkter	241 418	237 682

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-326 443	-273 012
Reparationer	-185 552	-295 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 458	-87 441
Samfällighetsavgifter	-178 982	-243 960
Försäkringspremier	-50 957	-62 349
Kabel- och digital-TV	-209 631	-206 865
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 639
Serviceavtal	-6 377	-29 819
Obligatoriska besiktningar	-64 480	-61 980
Bevakningskostnader	-11 454	-26 848
Snö- och halkbekämpning	-6 040	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 599
Drift och förbrukning, övrigt	-69 030	-18 734
Förbrukningsinventarier	-16 111	-5 361
Vatten	-170 044	-144 755
Fastighetsel	-527 059	-543 368
Uppvärmning	-452 180	-395 957
Sophantering och återvinning	-103 660	-104 808
Förvaltningsarvode drift	-297 759	-61 423
Summa driftkostnader	-2 769 217	-2 565 985

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-119 730	-250 970
Lokalkostnader	-800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-25 515
Övriga förvaltningskostnader	-11 794	-30 825
Kreditupplysningar	0	-164
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 558	-22 015
Representation	-3 774	0
Telefon och porto	0	5 955
Konsultarvoden	-56 513	-24 400
Bankkostnader	-2 790	-2 790
Övriga externa kostnader	-8 662	-4 255
Summa övriga externa kostnader	-236 621	-354 979

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-92 177	-90 177
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 300	0
Övriga personalkostnader	-1 563	0
Sociala kostnader	-16 218	-20 864
Summa personalkostnader	-116 258	-111 041

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 318 495	-1 318 495
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 318 495	-1 318 495

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	16
Övriga ränteintäkter	3 981	5 519
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 023	5 535

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-504 156	-507 304
Övriga räntekostnader	-610	-1 687
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-504 766	-508 991

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	155 033 000	155 033 000
Mark	43 167 000	43 167 000
	198 200 000	198 200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	198 200 000	198 200 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 342 215	-6 023 720
	-7 342 215	-6 023 720
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 318 495	-1 318 495
	-1 318 495	-1 318 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 660 710	-7 342 215

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	146 372 291	147 690 786
Mark	43 167 000	43 167 000

Taxeringsvärden

Bostäder	154 000 000	123 000 000
Lokaler	4 805 000	4 332 000

Totalt taxeringsvärde

	158 805 000	127 332 000
<i>varav byggnader</i>	<i>108 805 000</i>	<i>93 332 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	72 685	72 685
	72 685	72 685
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 685	72 685
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	-72 685	-72 685
	-72 685	-72 685
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg		0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	29 528	35 502
Summa övriga fordringar	29 528	35 502

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 191	0
Förutbetalda driftkostnader	0	4 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	62 374
Förutbetald vattenavgift	15 106	10 801
Förutbetald renhållning	6 791	6 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	51 017
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 272	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 769	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 129	135 945

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 578 379	2 326 606
Transaktionskonto	2 119 302	2 373 290
Summa kassa och bank	4 697 681	4 699 896

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	52 285 421	52 620 433
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 012	-335 012
Långfristig skuld vid årets slut	51 950 409	52 285 421

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Arets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2020-06-30	13 554 038,00	137 604,00	13 416 434,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-06-30	7 841 059,00	39 304,00	7 801 755,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-06-30	3 910 500,00	19 800,00	3 890 700,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-06-30	13 519 466,00	68 452,00	13 451 014,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-06-30	13 795 370,00	69 852,00	13 725 518,00
Summa			52 620 433,00	335 012,00	52 285 421,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 012 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 340 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 50 610 361 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	58 809	212 201
Summa leverantörsskulder	58 809	212 201

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	180 932	174 156
Summa skatteskulder	180 932	174 156

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	18 873	29 835
Summa övriga skulder	18 873	29 835

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	0	968
Upplupna driftskostnader	0	48 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 899	108 447
Upplupna elkostnader	78 988	60 554
Upplupna värmekostnader	28 583	60 239
Upplupna kostnader för renhållning	1 534	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 096	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 130	129 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 229	427 812

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 880 000	55 880 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

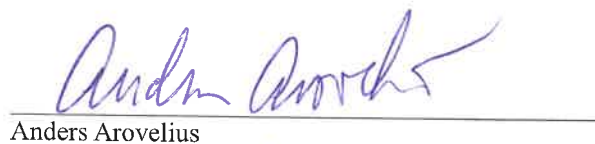
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

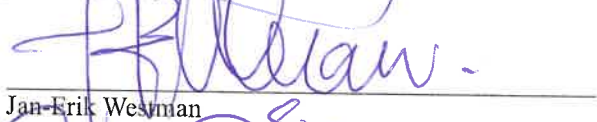
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

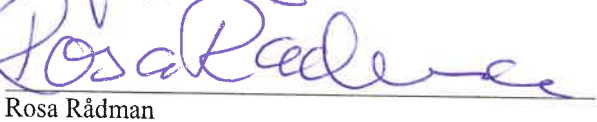
Uppsala 2020-03-24
Ort och datum


Bore Dahlberg


Anders Arovelius


Jan-Erik Westman


Torbjörn Karlsson


Rosa Rådman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

Borev


TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionssed 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.

Uppsala den 17 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor