



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Arenan 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arenan 2 med säte i Linköping org.nr. 769632-8967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Elitroddaren 6 | 2016-11-15 | 2017 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10 | garageplatser | 120 |
| 17 | p-platser | 0 |
| 41 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2058 |
| Totalt 68 objekt | | 2178 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------------------|-----|-------------|----------|--------------------|
| Linköping Elitroddaren GA:7 | G:A | 717920-2150 | 42 / 89 | Innergård mm |
| Linköping Elitroddaren GA:2 | G:A | 717920-2150 | 18 / 44 | Parkering |
| Linköping Elitroddaren GA:3 | G:A | 717920-2150 | 28 / 91 | Dagvattenhantering |
| Linköping Elitroddaren GA:6 | G:A | 717920-2150 | 10 / 35 | Garage |
| Linköping Elitroddaren GA:1 | G:A | 717920-2150 | 47 / 129 | Väg |
| Linköping Elitroddaren GA:4 | G:A | 717920-2150 | 12 / 481 | Väg m. M |

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Fredrik Carlbom | Ordförande | 2022-05-31 | 2023-05-04 |
| Fredrik Carlbom | Suppleant | 2023-05-04 | |
| Simon Ahlström | Ordförande | 2023-05-04 | 2023-09-01 |
| Simon Ahlström | Ledamot | 2023-05-04 | 2023-09-15 |
| Johan Karlsson | Ordförande | 2023-09-01 | |
| Johan Karlsson | Ledamot | 2023-05-04 | |
| Jacob Engström | Ledamot | 2022-05-31 | |
| Daniel Hedberg | Ledamot | 2022-05-31 | |
| Solange Tengzelius | Ledamot | 2023-05-04 | |
| Emil Linnér | Ledamot | 2022-05-31 | 2023-05-04 |
| Victor Lundberg | Suppleant | 2023-05-04 | |
| Petronella Goldring | Suppleant | 2022-05-31 | 2023-05-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Carlbom, Johan Karlsson, Jacob Engström, Daniel Hedberg, Solange Tengzelius och Victor Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Solange Tengzelius och Johan Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: av föreningsstämman utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Simon Ståhl och Ellinor Samuelsson, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +30% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

Under året inträffade en vattenskada som har tagit mycket tid. Andra saker som styrelsen har ägnat sig åt:

- Lagt elbilsaddare på is.
- Inte gått vidare med solceller. Den ekonomiska kalkylen baserat på förra året var inte lika god.
- Fortsatt kring fusionen tillsammans med Arenan1.
- Sökt och fått elstöd beviljat.
- Dammbindning enligt underhållsplanen.
- Ordnat städdag, oljat trallen på takterrassen samt grillning.
- Fräschat upp hemsidan.
- Uppdaterat och tydliggjort information om brandskyddet.
- Nytt behörighetsavtal kring nycklar hos Certego.

Vattenskadan

I augusti upptäcktes en vattenskada i lägenheterna under takterrassen i ena hörnet. Efter att vattenskadan konstaterats komma utifrån genom två fuktmätningar kom Bonava/NCC och bilade upp takterrassen i början av september. I slutet av september hade ansvariga på NCC varit där och planen var att röret skulle bytas där skadan lokaliserats. Efter försening beställdes röret med planerad leverans i början av november. Efter försening upptäcktes det att röret var felkonstruerat och ett nytt rör beställdes i mitten av november. I skrivandets stund är det nya röret planerat att installeras i början av januari.

Vi tog kontakt med en fastighetsjurist i slutet av augusti med anledning av skadan gentemot Bonava/NCC samt för att hjälpa oss med medlemsfrågor och krav från en medlem. På juristens inrådan tog vi kontakt med en besiktningsman för att hjälpa oss som ett tekniskt bollplank. Då det gått mer än 5 år sen slutbesiktning är det föreningens ansvar att bevisa skada. Detta gjordes genom OCAB och med juristen samt besiktningsmannens hjälp.

Det är i skrivandets stund fortfarande flera frågetecken kring utförandet och konstruktionen av takterrassen. Vi har inlett kontakt med en konstruktör för att hjälpa oss utöver den föreslagna åtgärden med att byta röret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stamspolning, 2024
- Ventilationsbesiktning, 2024
- Olja trätrallar, 2026

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till -242 893 kr och kan till största del förklaras av höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde har däremot varit positivt.

Mot bakgrund av ovan och att föreningens räntekostnader för 2024 beräknas öka har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 30% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 265 | 187 | 198 | 179 | 241 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 11 156 | 11 215 | 11 288 | 11 346 | 11 404 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 11 156 | 11 215 | 11 288 | 11 346 | 11 404 |
| Räntekänslighet, % | 16 | 17 | 18 | 18 | 18 |
| Energikostnad, kr/kvm | 156 | 202 | 164 | 129 | 147 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 708 | 644 | 644 | 644 | 644 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 82 | 81 | 82 | 84 | 79 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 867 | 793 | 787 | 765 | 818 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 739 | 1 632 | 1 619 | 1 575 | 1 684 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -243 | -490 | -376 | -408 | -279 |
| Soliditet, % | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 59 268 752 | 0 | 0 | 59 268 752 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 19 756 248 | 0 | 0 | 19 756 248 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 282 238 | 0 | 139 726 | 421 964 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 79 307 238 | 0 | 139 726 | 79 446 964 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 543 969 | -489 836 | -139 726 | -2 173 531 |
| Årets resultat, kr | -489 836 | 489 836 | -242 893 | -242 893 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -2 033 805 | 0 | -382 619 | -2 416 424 |
| S:a eget kapital, kr | 77 273 433 | 0 | -242 893 | 77 030 540 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 274 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 033 805 |
| Årets resultat, kr | -242 893 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -143 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 3 274 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 416 424 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 416 424 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 738 694 | 1 632 495 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 45 787 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 784 481 | 1 632 495 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -802 519 | -860 407 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -241 892 | -231 514 |
| Personalkostnader | Not 6 | -72 196 | -85 332 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -784 556 | -784 556 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 901 163 | -1 961 809 |
| RÖRELSERESULTAT | | -116 682 | -329 315 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 25 158 | 4 006 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -151 369 | -164 528 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -126 211 | -160 522 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -242 893 | -489 836 |
| ÅRETS RESULTAT | | -242 893 | -489 836 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 98 514 438 | 99 290 188 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 61 645 | 70 451 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>98 576 083</u> | <u>99 360 639</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>98 576 083</u> | <u>99 360 639</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 313 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 932 223 | 799 752 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 42 934 | 96 931 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>976 470</u> | <u>896 683</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 800 000 | 500 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>800 000</u> | <u>500 000</u> |
| Kassa och bank | Not 13 | 67 480 | 64 064 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>67 480</u> | <u>64 064</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 843 950</u> | <u>1 460 747</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>100 420 033</u> | <u>100 821 386</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 79 025 000 | 79 025 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 421 964 | 282 238 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>79 446 964</u> | <u>79 307 238</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 173 531 | -1 543 969 |
| Årets resultat | | -242 893 | -489 836 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | <u>-2 416 424</u> | <u>-2 033 805</u> |
| Summa eget kapital | | <u>77 030 540</u> | <u>77 273 433</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>0</u> | <u>22 960 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 0 | 22 960 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 960 000 | 120 000 |
| Leverantörsskulder | | 102 327 | 121 670 |
| Skatteskulder | | 12 800 | 12 190 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 34 276 | 29 930 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 280 089 | 304 163 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>23 389 493</u> | <u>587 953</u> |
| Summa skulder | | <u>23 389 493</u> | <u>23 547 953</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>100 420 033</u> | <u>100 821 386</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | -116 682 | -329 315 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 784 556 | 784 556 |
| | <u>667 874</u> | <u>455 241</u> |
| Erhållen ränta | 25 158 | 4 006 |
| Erlagd ränta | -151 369 | -164 528 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>541 663</u> | <u>294 720</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 6 653 | -31 663 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -38 461 | 76 767 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>509 856</u> | <u>339 824</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -120 000 | -150 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-120 000</u> | <u>-150 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 389 856 | 189 824 |
| Likvida medel vid årets början | 1 357 020 | 1 167 196 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 746 876</u> | <u>1 357 020</u> |
| | 389 856 | 189 824 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 457 952 | 1 325 436 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 135 650 | 145 950 |
| Hysesintäkt övrigt | 15 250 | 18 000 |
| Konsumtionsavgift vatten | 15 691 | 15 718 |
| Konsumtionsavgift el | 91 757 | 85 613 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 14 427 | 14 775 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 9 284 | 17 393 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -1 317 | 9 610 |
| | 1 738 694 | 1 632 495 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd | 45 787 | 0 |
| | 45 787 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -70 235 | -38 204 |
| El | -120 426 | -228 998 |
| Uppvärmning | -145 498 | -132 001 |
| Vatten | -55 087 | -54 773 |
| Renhållning | -59 601 | -55 838 |
| TV, bredband, iptelefoni | -136 675 | -126 408 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -11 148 | -4 965 |
| Förvaltningskostnader | -80 766 | -79 135 |
| Försäkringar | -20 875 | -18 809 |
| Fastighetsskatt | -6 400 | -6 400 |
| Periodiskt underhåll | -3 274 | -89 143 |
| Övriga driftskostnader | -92 534 | -25 734 |
| | -802 519 | -860 407 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Dammbindning | -3 274 | -89 143 |
| | -3 274 | -89 143 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -17 855 | -21 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -84 999 | -81 015 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -7 089 | -9 416 |
| Föreningsverksamhet | -1 188 | -1 091 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 310 | -3 223 |
| Samfällighets- och gemensamanläggning | -127 211 | -109 164 |
| Stämma och styrelse | -240 | -6 106 |
| | -241 892 | -231 514 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Arvode till styrelsen | -52 500 | -54 400 |
| Sociala avgifter | -16 496 | -30 132 |
| Utbildning | -3 200 | -800 |
| | -72 196 | -85 332 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -775 750 | -775 750 |
| Installationer och inventarier | -8 806 | -8 806 |
| | -784 556 | -784 556 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 77 575 000 77 575 000

Ingående anskaffningsvärde mark 25 400 000 25 400 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 102 975 000 102 975 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 684 812 -2 909 062

Årets avskrivningar byggnader -775 750 -775 750

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 460 562 -3 684 812**Utgående redovisat värde 98 514 438 99 290 188**

Redovisade värden byggnader 73 114 438 73 890 188

Redovisade värden mark 25 400 000 25 400 000

Fastighetsbeteckning: Elitroddaren 6

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 2018 | 53 000 000 | 16 400 000 | 69 400 000 | 69 400 000 |
| Lokaler | 2018 | 640 000 | 0 | 640 000 | 640 000 |
| | | 53 640 000 | 16 400 000 | 70 040 000 | 70 040 000 |

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 24 000 000 24 000 000

Summa ställda säkerheter 24 000 000 24 000 000**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 88 063 88 063

Utgående anskaffningsvärden 88 063 88 063

Ingående avskrivningar -17 612 -8 806

Årets avskrivningar -8 806 -8 806

Utgående avskrivningar -26 418 -17 612

Utgående redovisat värde 61 645 70 451

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB 879 396 792 956

Skattekonto 52 827 6 796

932 223**799 752****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 7 255 6 365

Upplupna ränteintäkter 2 600 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 33 079 89 691

42 934**96 931**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|------------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Kapitalplacering | 3,90% | 2024-02-28 | 800 000 | 500 000 |
| | | | 800 000 | 500 000 |

Not 13 KASSA OCH BANK

| | | | | |
|-------------|--|--|---------------|---------------|
| Danske Bank | | | 67 480 | 64 064 |
| | | | 67 480 | 64 064 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Danske Bank | 0,61% | 2024-04-02 | 17 650 000 | 0 |
| Danske Bank | 0,75% | 2024-04-02 | 5 310 000 | 120 000 |
| | | | 22 960 000 | 120 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **22 960 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 960 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **0,68%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **480 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **22 360 000**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | | | 0 | 264 |
| Personalens källskatt | | | 15 748 | 14 490 |
| Arbetsgivaravgifter | | | 16 496 | 15 176 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 2 032 | 0 |
| | | | 34 276 | 29 930 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 819 | 412 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 161 996 | 202 751 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 117 274 | 101 000 |
| | <u>280 089</u> | <u>304 163</u> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Hedberg

.....
Jacob Engström

.....
Johan Karlsson

.....
Solange Tengzelius

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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arena 2, org.nr. 769632-8967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arena 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arena 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Arenan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:03:09



SOLANGE TENGZELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 17:51:24



DANIEL HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 07:00:33



JACOB ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:34:50



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:32:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Arenan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:34:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.