



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Arenatoppen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arenatoppen med säte i LUND org.nr. 769626-2042 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-23.

Föreningen är medlem i Klosterbacken Samfällighetsförening GA:1, som förvaltar Finalgatan och Mittlinjen. Föreningen andel är 17%. Under 2023 gjorde GA:1 ett överskott på 247.246 kr varav 41.577 kr tillfaller Brf Arenatoppen.

Föreningen är också medlem i gemensamhetsanläggningen GA:2, som förvaltar ett garage och utemiljö. Föreningens andel är 46%.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klosterbacken 7	2015-03-31	2015

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	614
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6261
Totalt 78 objekt		6875

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 12 st 2 rok, 38 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Orup	Ordförande		2023-06-07
Göran Orup	Ledamot		
Håkan Sundblad	Ordförande	2023-06-07	
Håkan Sundblad	Ledamot		
Caj Lundqvist	Ledamot		
Åsa Jönsson	Ledamot		
Dan Hellström	Ledamot		
Pia Hovbrandt	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Orup, Håkan Sundblad, Dan Hellström och Pia Hovbrandt.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Orup, Caj Lundqvist, Håkan Sundblad, Dan Hellström och Åsa Jönsson.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund med Carl Fagergren, Borevision i Sverige AB, som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Katarina Kristiansson (sammanställande), Krister Andersson och Elsa Christersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Årets fastighetsbesiktning har utförts den 29 mars 2023 av styrelsen tillsammans med underhållsplaneraren och fastighetsförvaltare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under året. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder för föreningen fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgifterna för åtgärderna beräknas uppgå till i dagens prisläge. Efter slut-, 2års- och 5årsbesiktningar kvarstår anmärkningarna med inläckage i garage och källare. Bonava har under året via Magnacon anlitat konsulter för att fastsätta vad som orsakar inläckaget. Plan för åtgärder att förhindra inläckaget har överlämnats till Bonava och NCC. Under 2020 anlätade advokat fortsätter tillsammans med styrelsen, sitt arbete med att förmå Bonava/NCC att åtgärda kvarstående besiktningsanmärkning. Försäkringsbolaget hanterar advokatkostnaderna.

Föreningen har köpt in vindkrafts andelar i Sveriges Vindkraftkooperativ Ekonomisk Förening för att täcka föreningens behov av el 390 000 kWh enligt stämmobeslut. Investeringen medför att föreningen upphandlar förnybar el till ett fast lågt pris över tiden.

Vid stormen Hans upptäcktes otäthet i byggnaden. Detta medförde att det uppstod inläckage i 2 st lägenheter samt i stora lokalen som hyrs av Fitness24Seven. Skadorna är anmälda till Bonava, föreningen åberopar ansvarstiden på 10 år då detta anses vara ett konstruktionsfel. Konsulter från Tyréns och Structor har undersökt och inkommit med rapporter som fastställer att konstruktionsfel förekommer. Bonava har inte återkommit eller svarat på vår framställan.

Föreningen installerade laddstolpar under 2022, bidrag kom först under 2023 vilket är anledningen till att investeringen aktiverats först under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Installation av 4 st elbilsplatser
2021	Installation av 8 st elbilsplatser
2021	Ersatt befintlig lysrörs armaturer i garage, källare och trapphus med led armaturer.
2021	Installation av Air-condition i lilla lokalen
2021	Golv miljörum belagt med epoxi
2021	Entrén har upprustats med soffgrupp och konst för att erbjuda ett välkomnande miljö till fastigheten
2022	Byte av kullager i samtliga FXT aggregat i lägenheterna.
2022	Installation av 12 st elbilsplatser
2022	Installation av brandlarm i garaget tillsammans med BRF Central Park
2022	Upprustning av Gemensamhetsanläggning (GA:2) tillsammans med BRF Central Park
2023	Inköp av vindkraftsandelar från Sveriges Vindkraftkooperativ Ekonomisk Förening.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2024	OVK
2024	Energieffektivisering av värme och belysning i stora lokalen som hyrs av Fitness24Seven.
2024	Stamspolning
2024	Upprustning av Gemensamhetsanläggning (GA:2) tillsammans med BRF Central Park (byte leksand, nyläggning av gräsmatta och plattläggning)
2025	Byte lysrör luftrenare miljörum
2025	Provtryckning stigarledning för räddningstjänsten
2027	Renovering FTX aggregat i lägenheter.
2025	Uppgradering av övervakningsfunktioner i värmesystemet och byte till tekniskt vatten från Krafringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	288	382	335	370	389
Skuldsättning, kr/kvm	11 267	10 691	10 982	11 390	11 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 372	11 739	12 059	13 056	14 316
Räntekänslighet, %	16	18	18	20	21
Energikostnad, kr/kvm	217	175	144	147	125
Årsavgifter, kr/kvm	742	655	647	619	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	70	74	70	70
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	858	819	801	799
Nettoomsättning, tkr	6 468	5 870	5 469	5 511	5 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	495	714	311	584	904
Soliditet, %	72	73	72	72	71

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	109 825 416	0	0	109 825 416
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	89 857 584	0	0	89 857 584
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 801 232	0	605 596	3 406 826
S:a bundet eget kapital, kr	202 484 232	0	605 596	203 089 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 044 007	714 021	-605 596	1 152 434
Årets resultat, kr	714 021	-714 021	494 799	494 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 758 028	0	-110 797	1 647 233
S:a eget kapital, kr	204 242 260	0	494 799	204 737 059

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 612 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 404 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	1 758 028
Årets resultat, kr	494 799
Reservation till underhållsfond, kr	-612 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 406
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 647 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 647 233

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	6 468 467	5 870 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	486 938	30 099
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 955 405	5 900 409
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 571 840	-2 194 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 564	-255 074
Personalkostnader	Not 6	-175 471	-159 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 824 455	-1 796 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 937 330	-4 405 589
RÖRELSERESULTAT		2 018 074	1 494 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 733	4 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 008	-785 788
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 523 275	-780 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		494 799	714 020
ÅRETS RESULTAT		494 799	714 020

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	274 814 822	276 573 927
Inventarier och installationer	Not 9	220 669	147 250
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	277 536
Särskilda fordringar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>275 035 491</u>	<u>276 998 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i intresseföretag	Not 11	5 460 000	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 460 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>280 495 491</u>	<u>276 998 714</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 338	285 203
Övriga fordringar	Not 12	0	66 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	405 392	366 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>455 730</u>	<u>718 265</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	Not 15	889 617	766 843
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>889 617</u>	<u>766 843</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 345 347</u>	<u>2 485 108</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>283 840 837</u>	<u>279 483 822</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	199 683 000	199 683 000	
Fond för yttre underhåll	3 406 826	2 801 232	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>203 089 826</u>	<u>202 484 232</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 152 434	1 044 007	
Årets resultat	494 799	714 020	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 647 233</u>	<u>1 758 028</u>	
Summa eget kapital	<u>204 737 060</u>	<u>204 242 260</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>77 460 000</u>	<u>47 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>77 460 000</u>	<u>47 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	26 500 000
Leverantörsskulder		335 534	206 966
Skatteskulder		241 810	227 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	490 047	395 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	576 387	911 581
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 643 778</u>	<u>28 241 562</u>
Summa skulder		<u>79 103 778</u>	<u>75 241 562</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>283 840 837</u>	<u>279 483 822</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 018 074	1 494 820
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 824 455	1 796 701
	<u>3 842 529</u>	<u>3 291 522</u>
Erhållen ränta	27 391	3 550
Erlagd ränta	-1 557 007	-793 121
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 312 913</u>	<u>2 501 951</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	266 721	-458 820
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-97 784	86 315
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 481 850</u>	<u>2 129 445</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar byggnad	0	-277 536
Bidrag laddstolpar	138 768	
Investeringar av finansiella anläggningstillgångar	-5 460 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 321 232</u>	<u>-277 536</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 960 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>3 960 000</u>	<u>-2 000 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 120 618	-148 091
Likvida medel vid årets början	1 768 999	1 917 090
Likvida medel vid årets slut	2 889 617	1 768 999
	<u>1 120 618</u>	<u>-148 091</u>

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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*	3 854 808	3 706 368
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 054	0
Hysesintäkt lokaler	1 292 452	1 225 188
Hysesintäkt garage och bilplatser	328 957	339 833
Konsumtionsavgift vatten	6 222	10 554
Konsumtionsavgift el**	794 090	398 007
Konsumtionsavgift värme	53 477	7 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 645	6 352
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 078	5 762
Övriga fakturerade kostnader	120 793	120 800
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	50 447
	6 468 467	5 870 310

*I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och kabel-TV.

** IMD el, debiteras med 5 månaders förskjutning, 2023: totalt 17 månader pga. missat att periodisera 2022.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	301 696	0
Övrigt	185 242	30 099
	486 938	30 099

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-229 437	-96 110
El	-872 162	-598 641
Uppvärmning	-442 607	-441 311
Vatten	-174 337	-165 280
Renhållning	-92 149	-69 997
TV, bredband, iptelefoni	-163 255	-157 157
Serviceavtal	-64 292	-57 756
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 657	-2 513
Förvaltningskostnader	-313 275	-296 190
Försäkringar	-67 489	-56 313
Fastighetsskatt	-120 800	-120 800
Periodiskt underhåll	-6 404	-112 520
Övriga driftskostnader	-22 978	-19 697
	-2 571 840	-2 194 286

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-6 404	-112 520
	-6 404	-112 520

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 837	-8 013
Övriga förvaltningskostnader	-22 762	-25 722
Kostnader överlåtelse och panter	-21 222	-14 168
Föreningsverksamhet	-21 213	-5 259
Kontorsutrustning och -material	-1 841	-2 416
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 895	-5 929
Konsulter	0	-4 000
Förbrukningsinventarier	-20 908	-11 635
Samfällighets- och gemensamanläggning	-253 997	-164 112
Stämman och styrelse	-2 889	-13 819
	-365 564	-255 074

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-131 250	-132 500
Övriga arvoden	-8 000	0
Övriga personalkostnader	0	-93
Sociala avgifter	-36 221	-26 935
	<u>-175 471</u>	<u>-159 528</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 759 106	-1 759 106
Installationer och inventarier	-65 349	-37 596
	<u>-1 824 455</u>	<u>-1 796 701</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

211 278 000 211 278 000

Ingående anskaffningsvärde mark

77 795 000 77 795 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**289 073 000 289 073 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 499 073 -10 739 967

Årets avskrivningar byggnader

-1 759 106 -1 759 106

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 258 178 -12 499 073****Utgående redovisat värde****274 814 822 276 573 927**

Redovisade värden byggnader

197 019 822 198 778 927

Redovisade värden mark

77 795 000 77 795 000

Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	143 000 000	67 000 000	210 000 000	210 000 000
Lokaler		11 000 000	1 080 000	12 080 000	10 682 000
		154 000 000	68 080 000	222 080 000	220 682 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

89 760 000 89 760 000

varav i eget förvar

7 500 000 0

Summa ställda säkerheter**89 760 000 89 760 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

187 976 187 976

Överfört ifrån pågående nyanläggningar

138 768 0

Utgående anskaffningsvärden

326 744 187 976

Ingående avskrivningar

-40 726 -3 130

Årets avskrivningar

-65 349 -37 596

Utgående avskrivningar

-106 075 -40 726

Utgående redovisat värde**220 669 147 250**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

277 536 0

Årets anskaffning

277 536

Bidrag Naturvårdsverket

-138 768 0

Omklassificering till Inventarier och installationer

-138 768 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0 277 536

Nyanläggningar avser laddstolpar där föreningen fått bidrag på 50% ifrån Naturvårdsverket.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats vindkraft	5 460 000	0
	5 460 000	0
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	0	2 156
Skattekonto	0	2 990
Övriga fordringar	0	61 755
	0	66 901

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		24 247	24 154
Förutbetald kabel-TV och bredband		35 706	0
Upplupna ränteintäkter		8 476	2 134
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 963	339 873
		405 392	366 161

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-12	300 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-15	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-21	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-12	700 000	0
			2 000 000	1 000 000

Not 15 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne		889 617	766 843
		889 617	766 843

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,96%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,60%	2025-03-30	27 000 000	0
Stadshypotek AB	4,07%	2026-06-28	25 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-06-30	5 460 000	0
			77 460 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **77 460 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **0**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,31%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 77 460 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		94 866	10 671
Personalens källskatt		41 772	39 746
Arbetsgivaravgifter		36 221	26 935
Övriga kortfristiga skulder		317 188	318 043
		490 047	395 395

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning		0	135 399
Upplupna räntekostnader		0	1 531
Upplupen revision		15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		561 387	525 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	234 350
		576 387	911 581

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Caj Lundqvist.....
Dan Hellström.....
Göran Orup.....
Håkan Sundblad.....
Åsa Jönsson

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

.....
Camilla Bakklund

BoRevision AB

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arenatoppen, org.nr. 769626-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arenatoppen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arenatoppen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.