



Årsredovisning 2025

Brf Arenatoppen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Arenatoppen med säte i LUND org.nr. 769626-2042 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2024-04-18.

Föreningen är medlem i Klosterbacken Samfällighetsförening GA:1 som förvaltar Finalgatan och Mittlinjen. Föreningens andel i GA:1 är 17%.

Under 2024 gjorde GA:1 ett överskott på 191 103 kr, varav 32 136 kr tillföll Brf Arenatoppen.

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	614
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 261
Totalt 78 objekt		6 875

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.
Håkan Sundblad	Ordförande	2023-06-07	2025-04-15
Håkan Sundblad	Ledamot	2019-04-09	2025-09-23
Pia Hovbrandt	Ordförande	2025-09-23	
Pia Hovbrandt	Ledamot	2024-04-12	
Magnus Andersson	Ordförande	2025-04-15	2025-09-23
Göran Orup	Ledamot	2015-10-14	
Göran Orup	Suppleant	2024-04-12	2025-09-23
Farivar Araki Khademi	Ledamot	2025-04-15	
Caj Lundqvist	Ledamot	2020-06-02	2025-04-15
Åsa Jönsson	Ledamot	2020-06-02	
Maria Berggren Söderlund	Suppleant	2025-10-14	
Fredrik Fröbeson	Suppleant	2025-04-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Hovbrandt, Maria Berggren Söderlund, Fredrik Fröbeson, Göran Orup.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Fagergren med Morgan Nilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Katarina Kristiansson (sammankallande), Stefan Silfverberg, Krister Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2025-04-24.

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med underhållsplaneraren 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 30 åren, när de beräknas genomföras och vad utgifterna för åtgärderna beräknas uppgå till i dagens prisläge.

En krisplan har upprättats.
En energianalys har genomförts vilket inneburit att fastigheten nu har energiklass B i energideklarationen.
Besiktningensåtgärderna har bedömts slutförda varför kontakter med advokat och försäkringsbolag har avslutats.
Ventilationskanalerna i alla lägenheter har rensats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.
2024	Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2024	OVK
2024	Energieffektivisering av värme och belysning i stora lokalen som hyrs av Fitness24Seven.
2024	Åtgärdat inläckage efter stormen Hans i 2 lägenheter och stora lokalen
2024	Stamspolning
2024	Upprustning av Gemensamhetsanläggning (GA:2) tillsammans med BRF Central Park (byte leksand, nyläggning av gräsmatta och plattläggning)
2024	Byte lysrör luftrenare miljörum
2024	Plåtarbetet vid de fiktiva fönstren på våning 15 har gjorts om

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

Årtal	Åtgärd
2026	Rensning ventilation, till & frånluft per lgh +filterbyte
2026	Uppgradering av övervakningsfunktioner och styrning av värmesystemet
2027	Renovering FTX aggregat i lägenheter.
2027	OVK till & frånluft, per lgh + filterbyte
2028	Formbar leksand, byte >15 cm
2028	Luftrenare, soprum, byte rör o filter 10-70 m2
2028	Rensning ventilation, till & frånluft per lgh +filterbyte
2029	Stamspolning avlopp fastighet, Lägenheter som slutar på 05 och 06 spolas med 5års intervall.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 12 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	304	290	288	382	335
Skuldsättning, kr/kvm	10 526	11 187	11 267	10 691	10 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 559	12 285	12 372	11 739	12 059
Räntekänslighet, %	15	17	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	195	168	217	175	144
Årsavgifter, kr/kvm	766	707	742	655	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	65	72	70	74
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	984	1 012	858	819
Nettoomsättning, tkr	6 869	6 397	6 468	5 870	5 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	71	495	714	311
Soliditet, %	73	72	72	73	72

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stämman 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	4 023 174	0	706 047	4 729 221
S:a bundet eget kapital, kr	203 706 174	0	706 047	204 412 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 030 884	71 415	-706 047	396 252
Årets resultat, kr	71 415	-71 415	248 388	248 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 102 299	0	-457 659	644 640
S:a eget kapital, kr	204 808 473	0	248 388	205 056 861

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 953 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	1 102 299
Årets resultat, kr	248 388
Reservation till underhållsfond, kr	-726 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 953
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	644 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	644 640

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 868 651	6 397 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 247	369 356
Summa Rörelseintäkter		7 080 898	6 766 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 550 956	-2 853 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 026	-140 098
Personalkostnader	Not 6	-177 334	-197 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 824 455	-1 824 455
Summa Rörelsekostnader		-4 697 771	-5 016 129
Rörelseresultat		2 383 126	1 750 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 318	109 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 155 057	-1 787 961
Summa Finansiella poster		-2 134 739	-1 678 885
Resultat efter finansiella poster		248 388	71 415
Resultat före skatt		248 388	71 415
Årets resultat		248 388	71 415

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	271 296 611	273 055 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	89 970	155 319
Summa Materiella anläggningstillgångar		271 386 581	273 211 036

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	5 460 000	5 460 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 460 000	5 460 000

Summa Anläggningstillgångar

276 846 581 278 671 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	38 204	75 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 527	100 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	394 160	394 434
Summa Kortfristiga fordringar		437 891	570 053

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	900 000	3 400 000
Summa Kortfristiga placeringar		900 000	3 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	1 102 465	920 461
Summa Kassa och bank		1 102 465	920 461

Summa Omsättningstillgångar

2 440 357 4 890 514

Summa Tillgångar

279 286 938 283 561 549

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	199 683 000	199 683 000
Fond för yttre underhåll	4 729 221	4 023 174
Summa Bundet eget kapital	204 412 221	203 706 174

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	396 252	1 030 884
Årets resultat	248 388	71 415
Summa Fritt eget kapital	644 640	1 102 299

Summa Eget kapital

205 056 861 204 808 474

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 000 000	49 368 000
Summa Långfristiga skulder		43 000 000	49 368 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 368 000	27 546 000
Leverantörsskulder	Not 19	158 083	219 467
Skatteskulder	Not 20	220 270	241 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	523 698	665 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	960 025	712 967
Summa Kortfristiga skulder		31 230 076	29 385 076

Summa Skulder

74 230 076 78 753 076

Summa Eget kapital och skulder

279 286 938 283 561 549

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 383 126	1 750 300
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 824 455	1 824 455
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 824 455	1 824 455
Erhållen ränta	35 234	100 073
Erlagd ränta	-2 155 057	-1 787 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 087 759	1 886 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 666	-5 457
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 001	195 507
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	45 667	190 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 133 425	2 076 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 546 000	-546 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 546 000	-546 000
Årets kassaflöde	-2 412 575	1 530 917
Likvida medel vid årets början	4 420 534	2 889 617
Likvida medel vid årets slut	2 007 959	4 420 534

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 452 204	4 235 537
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	345 811	193 405
	Hyror lokaler	1 445 316	1 394 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	339 179	349 418
	Hyror förbrukningsbaserad	105 982	48 444
	Övriga primära intäkter	180 159	176 133
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 868 651	6 397 074
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 868 651	6 397 074

I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och kabel-TV. Förbrukningsbaserad intäkter: År 2025 gäller 15 månader; 2024 gäller 9 månader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	212 247	369 356
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	212 247	369 356

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-659 999	-694 012
	Reparationer	-98 107	-482 829
	Planerat underhåll	-19 953	-97 652
	El	-519 353	-488 883
	Uppvärmning	-524 953	-451 831
	Vatten	-299 233	-214 641
	Sophämtning	-84 570	-81 742
	Fastighetsförsäkring	-93 382	-72 170
	Kabel-TV och bredband	-145 241	-142 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 470	-120 800
	Övriga driftkostnader	-6 695	-6 402
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 550 956	-2 853 786

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 121	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 072	-20 846
	Administrationskostnader	-78 527	-34 660
	Extern revision	-21 116	-19 888
	Konsultkostnader	-5 625	0
	Medlemsavgifter	0	-7 080
	Föreningsverksamhet	-17 590	-30 227
	Övriga förvaltningskostnader	-8 975	-27 396
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-145 026	-140 098
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 000	-151 273
	Löner och övriga ersättningar	0	-799
	Sociala avgifter	-30 334	-43 790
	Övriga personalkostnader	0	-1 929
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-177 334	-197 791
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 759 106	-1 759 106
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-65 349	-65 349
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 824 455	-1 824 455
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	20 318	109 076
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 318	109 076

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 142 224	-1 778 031
	Övriga räntekostnader	-12 833	-9 930
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 155 057	-1 787 961
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	211 278 000	211 278 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 795 000	77 795 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	289 073 000	289 073 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 017 284	-14 258 178
	Årets avskrivningar	-1 759 106	-1 759 106
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 776 389	-16 017 284
	<i>Utgående redovisat värde</i>	271 296 611	273 055 716
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 147 000	1 080 000
	<i>Summa</i>	229 947 000	222 080 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 760 000	89 760 000
	Varav i eget förvar	-7 500 000	-7 500 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	82 260 000	82 260 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	326 744	326 744
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	326 744	326 744
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-171 425	-106 075
	Årets avskrivningar	-65 349	-65 349
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-236 774	-171 425
	<i>Utgående redovisat värde</i>	89 970	155 319
Not 12	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 460 000	5 460 000
	<i>Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	5 460 000	5 460 000
	Avser insats vindkraft		
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	38 204	75 360
	<i>Summa Kundfordringar</i>	38 204	75 360
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 494	100 073
	Skattekonto	33	186
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 527	100 259
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	42 789
	Upplupna ränteintäkter	2 563	17 479
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 597	334 166
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	394 160	394 434

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	900 000	3 400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	3 400 000

Not 17 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 095 714	911 621
Bankkonto 2	6 752	8 840
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 102 465	920 461

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,96%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,07%	2026-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-03-30	4 368 000	546 000
Stadshypotek AB	2,94%	2028-03-01	23 000 000	0
			72 368 000	546 000

Långfristig del	43 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 368 000
Kortfristig del	29 368 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	546 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 184 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	158 083	219 467
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	158 083	219 467

Not 20	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	220 270	241 600
	<i>Summa Skatteskulder</i>	220 270	241 600
Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	35 449	35 449
	Momsskuld	197 196	244 537
	Källskatt	0	89 167
	Övriga kortfristiga skulder	291 053	295 889
	<i>Summa Övriga skulder</i>	523 698	665 043
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	425 321	566 069
	Övriga upplupna kostnader	534 704	146 898
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	960 025	712 967

Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-03-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arenatoppen för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 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 Bostadsrättsföreningen Arenatoppen för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.