



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Arenatoppen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arenatoppen med säte i LUND org.nr. 769626-2042 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 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 2023 gjorde GA:1 ett överskott på 247 245 kr, varav 41 577 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 Lunds 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. 2025-04-30.

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	T.o.m.
Håkan Sundblad	Ordförande	
Göran Orup	Ledamot	2024-04-12
Göran Orup	Suppleant	
Caj Lundqvist	Ledamot	
Pia Hovbrandt	Ledamot	
Pia Hovbrandt	Suppleant	2024-04-12
Åsa Jönsson	Ledamot	
Magnus Andersson	Ledamot	
Dan Hellström	Ledamot	2024-04-12
Maria Berggren Söderlund	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Orup, Caj Lundqvist, Åsa Jönsson och Maria Berggren-Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-03-27.

Föreningen innehar en osäker fordran hos Eways på 25 048 kr vilken inte har tagits upp i bokslutet.

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.

Efter slut-, 2års- och 5årsbesiktningar kvarstår anmärkningarna med inläckage i garage och källare. Bonava har under året via Magnacon åtgärdat inläckaget i cykelgarage via injektering och vid nedfarten i garaget genom att montera hängrännor för att avleda inläckaande vatten. Under 2020 anlitas advokat fortsätter tillsammans med styrelsen, sitt arbete med att förmå Bonava/NCC att åtgärda kvarstående besiktninganmärkningar. Försäkringsbolaget hanterar advokatkostnaderna.

Vid stormen Hans upptäcktes otäthet i byggnaden. Dessa har under året åtgärdats av förening. Bonava anser att inläckaget inte beror på byggfel och är ej villig att stå för kostnaderna för att åtgärda så att inläckag inte sker igen.

OVK har genomförts och är godkänd och insänd till kommunen.

Samtliga brandvarnare i lägenheterna är utbytta.

Upprustning av innergården genomfördes i maj. Ny gräsmatta anlagd och mindre av gräsmattan har ersatts med plattor. Ny leksand i sandlådan.

För att få ner energikostnaden för vår hyresgäst Fitness 24/7 har vi genomfört energieffektivisering. Styrningen av ventilationsaggregat sker nu genom mätning av CO2-halten i luften. Kylanläggningen styrs av temperaturen. Samtliga ledarmaturer i lokalen har bytt mot ny som förbrukar hälften av den energi som de tidigare gjorde. Investeringen kommer att återbetalas till föreningen under två år av Fitness 24/7.

Plåtarbetet vid de fiktiva fönstren på våning 15 har gjorts om för att förhindra inläckage i betongelementen. Detta efter det upptäckts att vatten söker sig genom betongelementen i ytterväggarna in i underliggande lägenheter.

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
2025	Provtryckning stigarledning för räddningstjänsten
2025	Översyn av energideklarationen
2025	Avloppsledningar, rensning, dagvattenledning
2025	Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida Fasaddörr, aluminium- eller stålplåt
2025	Rökluckor 4 st rökluckor utvändigt mark intill fasad.
2025	Rensning ventilation, till & frånluft per lgh +filterbyte
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 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	288	382	335	370
Skuldsättning, kr/kvm	11 187	11 267	10 691	10 982	11 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 285	12 372	11 739	12 059	13 056
Räntekänslighet, %	17	20	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	168	217	175	144	147
Årsavgifter, kr/kvm	707	742	655	647	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	72	70	74	70
Totala intäkter, kr/kvm	984	1 012	858	819	801
Nettoomsättning, tkr	6 397	6 468	5 870	5 469	5 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	495	714	311	584
Soliditet, %	72	72	73	72	72

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 stämans 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	3 406 826	0	616 348	4 023 174
S:a bundet eget kapital, kr	203 089 826	0	616 348	203 706 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 152 433	494 799	-616 348	1 030 884
Årets resultat, kr	494 799	-494 799	71 415	71 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 647 232	0	-544 933	1 102 299
S:a eget kapital, kr	204 737 058	0	71 415	204 808 473

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 714 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 652 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	1 647 232
Årets resultat, kr	71 415
Reservation till underhållsfond, kr	-714 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 652
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 102 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 102 299

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 397 074	6 468 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	369 356	486 938
Summa Rörelseintäkter		6 766 429	6 955 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 853 786	-2 809 593
Övriga externa kostnader		-140 098	-126 445
Personalkostnader	Not 5	-197 791	-176 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 824 455	-1 824 455
Summa Rörelsekostnader		-5 016 129	-4 937 331
Rörelseresultat		1 750 300	2 018 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 076	33 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 787 961	-1 557 008
Summa Finansiella poster		-1 678 885	-1 523 275
Resultat efter finansiella poster		71 415	494 799
Resultat före skatt		71 415	494 799
Årets resultat		71 415	494 799

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	273 055 716	274 814 822
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	155 319	220 669
Summa Materiella anläggningstillgångar		273 211 036	275 035 491

Finansiella anläggningstillgångar

Insats vindkraft		5 460 000	5 460 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 460 000	5 460 000

Summa Anläggningstillgångar

278 671 036 **280 495 491**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	75 360	50 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	100 259	-210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	394 434	405 392
Summa Kortfristiga fordringar		570 053	455 520

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 400 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 400 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	920 461	889 617
Summa Kassa och bank		920 461	889 617

Summa Omsättningstillgångar

4 890 514 **3 345 137**

Summa Tillgångar

283 561 549 **283 840 627**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	199 683 000	199 683 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	4 023 174	3 406 826
Summa Bundet eget kapital		203 706 174	203 089 826

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	1 030 884	1 152 433
Årets resultat	Not 19	71 415	494 799
Summa Fritt eget kapital		1 102 299	1 647 232

Summa Eget kapital

204 808 474 **204 737 059**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	49 368 000	77 460 000
Summa Långfristiga skulder		49 368 000	77 460 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 546 000	0
Leverantörsskulder	Not 21	219 467	335 534
Skatteskulder		241 600	241 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	665 043	490 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	712 966	576 387
Summa Kortfristiga skulder		29 385 076	1 643 569

Summa Skulder

78 753 076 **79 103 569**

Summa Eget kapital och skulder

283 561 549 **283 840 627**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 750 300	2 018 074
<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	100 073	27 391
Erlagd ränta	-1 787 961	-1 558 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 886 867	2 311 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 457	266 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	195 507	-96 462
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	190 050	170 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 076 917	2 481 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	138 768
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-5 460 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 321 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-546 000	3 960 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-546 000	3 960 000
Årets kassaflöde	1 530 917	1 120 618
Likvida medel vid årets början	2 889 617	1 768 999
Likvida medel vid årets slut	4 420 534	2 889 617

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 235 537	3 854 808
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	193 405	0
	Hyror lokaler	1 394 136	1 292 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	349 418	328 957
	Hyror förbrukningsbaserad	48 444	853 789
	Övriga primära intäkter	176 133	139 516
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 397 074	6 469 522
	Avgiftsbortfall	0	-1 054
	<i>Summa</i>	0	-1 054
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 397 074	6 468 468

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	369 356	486 938
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	369 356	486 938

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-454 292	-340 679
	Reparationer	-482 829	-229 437
	Planerat underhåll	-97 652	-6 404
	El	-488 883	-872 162
	Uppvärmning	-451 831	-442 607
	Vatten	-214 641	-174 337
	Sophämtning	-81 742	-92 149
	Fastighetsförsäkring	-72 170	-67 489
	Kabel-TV och bredband	-142 824	-163 255
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 800	-120 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 720	-293 541
	Övriga driftkostnader	-6 402	-6 734
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 853 786	-2 809 593

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-151 273	-131 250
	Övriga arvoden	0	-8 000
	Löner och övriga ersättningar	-799	0
	Sociala avgifter	-43 790	-36 221
	Övriga personalkostnader	-1 928	-1 367
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 791	-176 838
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	-2 134
	Ränteintäkter HSB bunden placering	109 076	35 512
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	355
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 076	33 733
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 778 031	-1 551 678
	Övriga räntekostnader	-9 930	-5 330
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 787 961	-1 557 008

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	211 278 000	211 278 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 795 000	77 795 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	289 073 000	289 073 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 258 178	-12 499 073
	Årets avskrivningar	-1 759 106	-1 759 106
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 017 284	-14 258 178
	<i>Utgående redovisat värde</i>	273 055 716	274 814 822
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 080 000	1 080 000
	Summa	222 080 000	222 080 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 760 000	89 760 000
	Varav i eget förvar	-7 500 000	-7 500 000
	Ställda säkerheter	82 260 000	82 260 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	326 744	187 976
	Årets investeringar	0	138 768
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	326 744	326 744
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-106 075	-40 726
	Årets avskrivningar	-65 349	-65 349
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-171 425	-106 075
	<i>Utgående redovisat värde</i>	155 319	220 669
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	75 360	50 338
	Summa Kundfordringar	75 360	50 338

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	100 073	0
	Övriga fordringar	186	-210
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	100 259	-210
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	42 789	24 247
	Upplupna ränteintäkter	17 479	8 476
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 166	372 669
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	394 434	405 392
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 400 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 400 000	2 000 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	911 621	889 617
	Sparbanken Skåne	8 840	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	920 461	889 617
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	109 825 416	109 825 416
	Upplåtelseavgifter	89 857 584	89 857 584
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	199 683 000	199 683 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	4 023 174	3 406 826
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 023 174	3 406 826
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	1 030 884	1 152 433
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	1 030 884	1 152 433

Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Årets resultat</i>				
	Årets resultat	71 415	494 799		
	<i>Summa Årets resultat</i>	71 415	494 799		
Not 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<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%	2026-06-28	25 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,93%	2026-06-30	4 914 000	546 000
	Stadshypotek AB	0,6%	2025-03-30	27 000 000	0
				76 914 000	546 000
	Långfristig del			49 368 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			546 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			27 000 000	
	Kortfristig del			27 546 000	
	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			2,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 21	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder	219 467	335 534		
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	219 467	335 534		
Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	35 449	26 724		
	Momsskuld	244 537	94 866		
	Källskatt	89 167	77 993		
	Övriga kortfristiga skulder	295 889	290 464		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	665 043	490 047		
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	566 069	561 387		
	Övriga upplupna kostnader	146 898	15 000		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	712 966	576 387		

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 Brf Arenatoppen, org.nr. 769626-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arenatoppen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Brf Arenatoppen för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Arenatoppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN SUNDBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 15:04:36



CAJ LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:57:36



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:19:50



ÅSA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:41:24



PIA HOVBRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:49:25



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:55:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Arenatoppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:55:16



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.