

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Arlaparken

769628-5985



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-24 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Västända 1, vilken förvärvades 2016-04-19. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 181 bostadsrätter och 7 lokaler på adresserna Johanneshovsvägen 100-120, Årstavägen 1-9 och Glindragränd 3-7, 10-14.

Den total byggnadsytan uppgår till 14 812 kvm, varav 14 365 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta. Föreningen disponerar 127 parkeringsplatser och 13 MC-platser i garage samt 5 parkeringsplatser utomhus på Glindagränd. Bland parkeringsplatserna i garagen fanns 2023-12-31 14 laddstolpar för elbil.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 5 st | 1 rum och kök |
| 52 st | 2 rum och kök |
| 68 st | 3 rum och kök |
| 37 st | 4 rum och kök |
| 19 st | 5 rum och kök |

Föreningen har åtta uthyrda lokaler med följande löptid:

| | <i>Hyresgäst</i> | <i>Löptid t.o.m.</i> |
|---|--|----------------------|
| 1 | Du-Tid Hudvård AB | 2026-02-28 |
| 2 | Qasim Alkhabor | Tillsvidare |
| 3 | Puls & Träning Sweden AB | 2025-01-31 |
| 4 | Puls & Träning Sweden AB | 2025-01-31 |
| 5 | Fastighetsmäklarna i Årsta AB | 2025-12-30 |
| 6 | Anna Wickander | 2024-06-30 |
| 7 | Halldoffs Begravningsbyrå | 2025-12-31 |
| 8 | Total Elevator Interior Solution Teis AB | 2024-05-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2018 erhållit 2 799 361 kr i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggnadskostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmar kan hyra. I fastigheten finns även cykelverkstad, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd samt fastighetsförråd och extra förråd för uthyrning. Det finns även utrymme för källsortering av sopor och matavfall samt två tvättstugor.

Servitut avseende tunnel, gångväg, infästningar, tillträde och ledningsrätt avseende starkström belastar föreningens fastighet.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-25 och därefter, påföljande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning.

| | |
|---------------------|-----------------|
| Thomas Hugosson | Ordförande |
| Viveca Norman | Styrelseledamot |
| Bengt Andersson | Styrelseledamot |
| Katrin Kjöllér | Styrelseledamot |
| Lina Hertzman | Styrelseledamot |
| Christina Andersson | Suppleant |
| Emma Lööv | Suppleant |
| Maja Karkkonen | Suppleant |

Valberedning

Nermin Hasic
Malin Tiger Nordenström
Pär Sigelfeldt

Firmateckning

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, huvudansvarig revisor Ella Bladh.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.
Extra föreningsstämma hölls 2023-12-19, angående stadgeändring.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

| | |
|------|---|
| 2023 | OVK norra fastigheten |
| 2023 | Byte av SIM-kort i alla hissar |
| 2023 | Byte till LED-armatur i garage och förråd norra och södra sidan |
| 2022 | Fyra laddplatser installerade i garage |
| 2022 | Inköp och montering av tre bänkar på innergården |
| 2022 | OVK södra fastigheten |
| 2022 | Basketkorg innergården |
| 2022 | Brytskydd entré- och garagedörrar |
| 2021 | Tio laddplatser installerade i garage |
| 2021 | Byte till LED-armatur i trapphus södra sidan |
| 2021 | Tillverkning och montage av brytskydd |
| 2020 | lordningställande av cykelverkstad |
| 2020 | Installation av automatiska dörröppnare |

Planerade underhåll

2024 Installation av ytterligare 11 laddboxar som ger 22 laddplatser för elbil.

Avtal med leverantörer

Skötsel av utemiljö GK Mark & Trädgård

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Teknisk förvaltning | Allgranth AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Städning | Stockholms Allstäd AB |
| Förvaltning av garageplatser | Aimo Park |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens årsavgifter höjdes med 10 % fr o m 2024-01-01.

Föreningen har under 2023 beviljats och erhållit elstöd om 195 429 kr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader.

Under 2023 har bindningstiden för två lån gått ut, ett i juni och ett i december. Det första lånet har föreningen lagt om till rörlig ränta medan vi bundit om det andra lånet på tre år till en ränta på 3,27 %. I takt med att bindningstiden förfaller för fler lån med låg ränta kommer föreningens räntekostnader sannolikt fortsätta att öka under de närmaste åren. Ambitionen är att fortsätta amortera enligt plan för att minska föreningens skuldnivå och därigenom också sänka räntekostnaderna på sikt.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2023 tecknat nytt avtal med Telia om bredband- och TV-tjänster. Det nya avtalet innebär lägre priser, modernare utrustning och högre kapacitet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 312 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 311 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 15 870 960 | 13 678 558 | 13 399 799 | 13 185 552 |
| Resultat efter fin. poster | -820 535 | -86 106 | 1 284 206 | 1 127 604 |
| Soliditet (%) | 79 | 79 | 78 | 78 |
| Yttre fond | 4 779 792 | 4 102 220 | 3 258 860 | 2 370 080 |
| Taxeringsvärde | 782 272 000 | 782 272 000 | 521 981 000 | 521 981 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 869 | 734 | 735 | 736 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,5 | 77,0 | 78,6 | 79,7 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 165 | 12 513 | 12 948 | 13 296 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 9 431 | 9 701 | 10 038 | 10 308 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 281 | 284 | 348 | 338 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 48 | 62 | 49 | 28 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 62 | 56 | 49 | 52 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 22 | 17 | 10 | 17 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 132 | 135 | 108 | 97 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,36 | 0,96 | 0,92 | 1,12 |
| Räntekänslighet (%) | 14,00 | 17,06 | 17,62 | 18,08 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 241 424 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar under 2023 ett negativt resultat. Orsaken är i första hand högre räntekostnader på grund av det förändrade ränteläget. Föreningen har också högre driftkostnader än tidigare på grund av inflation och det förhöjda kostnadsläget. Föreningen hanterar förlusten genom att höja avgifterna 2024.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 410 653 000 | - | - | 410 653 000 |
| Upplåtelseavgifter | 258 382 000 | - | - | 258 382 000 |
| Fond, yttre underhåll | 4 102 220 | - | 677 572 | 4 779 792 |
| Balanserat resultat | 2 083 028 | -86 106 | -677 572 | 1 319 350 |
| Årets resultat | -86 106 | 86 106 | -820 535 | -820 535 |
| Eget kapital | 675 134 142 | 0 | -820 535 | 674 313 607 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 319 350 |
| Årets resultat | -820 535 |
| Totalt | 498 815 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 888 720 |
| Att från yttre fond ta i anspråk | -894 315 |
| Balanseras i ny räkning | 504 410 |
| | 498 815 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 15 870 960 | 13 678 558 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 239 804 | 6 046 |
| Summa rörelseintäkter | | 16 110 764 | 13 684 604 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -6 952 098 | -6 155 441 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -439 544 | -429 474 |
| Personalkostnader | 9 | -289 026 | -289 948 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 135 064 | -5 134 747 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 815 732 | -12 009 610 |
| RÖRELSERESULTAT | | 3 295 032 | 1 674 993 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 82 418 | 2 947 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -4 197 985 | -1 764 046 |
| Summa finansiella poster | | -4 115 567 | -1 761 099 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -820 535 | -86 106 |
| ÅRETS RESULTAT | | -820 535 | -86 106 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 846 278 658 | 851 307 222 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 916 234 | 1 022 734 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 847 194 892 | 852 329 956 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 847 194 892 | 852 329 956 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 141 602 | 79 639 |
| Övriga fordringar | 14 | 27 522 | 6 489 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 514 887 | 520 303 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 684 011 | 606 431 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 787 591 | 4 791 888 |
| Summa kassa och bank | | 3 787 591 | 4 791 888 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 471 602 | 5 398 319 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 851 666 494 | 857 728 275 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 669 035 000 | 669 035 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 779 792 | 4 102 220 |
| Summa bundet eget kapital | | 673 814 792 | 673 137 220 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 319 350 | 2 083 028 |
| Årets resultat | | -820 535 | -86 106 |
| Summa fritt eget kapital | | 498 815 | 1 996 922 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 674 313 607 | 675 134 142 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 68 500 000 | 104 250 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 81 000 | 81 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 68 581 000 | 104 331 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 106 250 000 | 75 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 648 054 | 850 304 |
| Skatteskulder | | 63 581 | 39 657 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 123 077 | 129 363 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 687 176 | 1 743 809 |
| Summa kortfristiga skulder | | 108 771 888 | 78 263 133 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 851 666 494 | 857 728 275 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 3 295 032 | 1 674 993 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 5 135 064 | 5 134 747 |
| | 8 430 096 | 6 809 740 |
| Erhållen ränta | 82 418 | 2 947 |
| Erlagd ränta | -4 197 985 | -1 764 046 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 314 529 | 5 048 641 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -77 580 | 244 640 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -241 245 | 514 091 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 995 704 | 5 807 372 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -38 063 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -38 063 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -5 000 000 | -6 250 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -5 000 000 | -6 250 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 004 296 | -480 691 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 791 888 | 5 272 579 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 787 591 | 4 791 888 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arlaparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016 och fastställt taxeringsvärde bygger på detta värdeår. Det taxeringsvärdet har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|----------|
| Byggnad | 120 år |
| Installationer | 10-15 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler betalar föreningen från och med fastställt värdeår, vilket uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 11 779 620 | 9 816 167 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 132 145 | 1 036 596 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 801 258 | 1 650 443 |
| Hysesintäkter, förråd | 87 334 | 86 743 |
| Fastighetsskatt lokaler | 95 524 | 95 530 |
| Intäkter TV/Bredband | 477 840 | 477 840 |
| Övriga intäkter | 168 388 | 175 880 |
| Intäkt vattenförbrukning | 230 278 | 244 463 |
| Intäkt elförbrukning laddbox | 26 473 | 30 729 |
| Övernattningslägenhet | 72 100 | 59 800 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 4 367 |
| Summa | 15 870 960 | 13 678 558 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Övriga intäkter | 18 000 | 6 046 |
| Försäkringsersättning | 26 375 | 0 |
| Elstöd | 195 429 | 0 |
| Summa | 239 804 | 6 046 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service | 169 074 | 174 912 |
| Städning | 298 564 | 300 427 |
| Teknisk förvaltning | 241 370 | 235 728 |
| Serviceavtal | 318 579 | 280 174 |
| Övrigt | 21 455 | 21 021 |
| Parkeringsjänst | 156 545 | 181 907 |
| Trädgårdsarbete | 225 313 | 206 231 |
| Entrémattor | 41 472 | 50 278 |
| Summa | 1 472 371 | 1 450 677 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|----------------|
| Reparationer | 842 757 | 785 652 |
| Underhåll | 894 315 | 211 148 |
| Summa | 1 737 071 | 996 800 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 897 215 | 1 143 885 |
| Uppvärmning | 1 150 607 | 1 040 591 |
| Vatten | 413 172 | 322 835 |
| Sophämtning | 365 416 | 301 093 |
| Summa | 2 826 410 | 2 808 404 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 118 859 | 105 694 |
| Övrigt | 89 562 | 88 706 |
| TV/Bredband | 495 105 | 492 440 |
| Fastighetsskatt | 212 720 | 212 720 |
| Summa | 916 246 | 899 560 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier/-material | 39 453 | 43 379 |
| Övriga externa kostnader | 140 889 | 146 738 |
| Juridiska kostnader | 5 625 | 0 |
| Revisionsarvoden | 67 776 | 57 464 |
| Ekonomisk förvaltning | 185 800 | 181 892 |
| Summa | 439 544 | 429 474 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 234 849 | 233 599 |
| Sociala avgifter | 54 177 | 56 349 |
| Summa | 289 026 | 289 948 |

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|---------------|--------------|
| Ränteintäkter från bank | 82 076 | 2 935 |
| Övriga ränteintäkter | 237 | 12 |
| Övriga finansiella intäkter ej skattepliktiga | 105 | 0 |
| Summa | 82 418 | 2 947 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 4 188 649 | 1 761 742 |
| Övriga räntekostnader | 9 336 | 2 304 |
| Summa | 4 197 985 | 1 764 046 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 878 985 000 | 878 985 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 878 985 000 | 878 985 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -27 677 778 | -22 649 214 |
| Årets avskrivning | -5 028 564 | -5 028 564 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -32 706 342 | -27 677 778 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 846 278 658 | 851 307 222 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>273 133 571</i> | <i>273 133 571</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 494 200 000 | 494 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 288 072 000 | 288 072 000 |
| Summa | 782 272 000 | 782 272 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 344 239 | 1 306 176 |
| Inköp | 0 | 38 063 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 344 239 | 1 344 239 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -321 505 | -215 322 |
| Avskrivningar | -106 500 | -106 183 |
| Utgående avskrivning | -428 005 | -321 505 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 916 234 | 1 022 734 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 27 462 | 3 120 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 3 369 |
| Summa | 27 522 | 6 489 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna garageintäkter | 151 288 | 129 146 |
| Försäkringspremier | 41 419 | 36 019 |
| TV/Bredband | 42 170 | 41 915 |
| Upplupna varmvattenintäkter | 85 183 | 100 512 |
| Ekonomisk förvaltning | 46 663 | 45 387 |
| Upplupna intäkter gästlägenhet och el laddstolpar | 0 | 20 305 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 148 164 | 147 019 |
| Summa | 514 887 | 520 303 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2025-06-28 | 0,92 % | 35 250 000 | 36 250 000 |
| SEB | 2026-12-28 | 3,27 % | 35 250 000 | 36 250 000 |
| SEB | 2024-06-28 | 4,63 % | 35 250 000 | 36 250 000 |
| SEB | 2024-12-28 | 3,93 % | 33 750 000 | 34 750 000 |
| SEB | 2024-05-28 | 0,56 % | 35 250 000 | 36 250 000 |
| Summa | | | 174 750 000 | 179 750 000 |
| Varav kortfristig del | | | 106 250 000 | 75 500 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 149 750 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 64 374 |
| Städning | 24 725 | 24 725 |
| El | 112 888 | 221 173 |
| Uppvärmning | 161 267 | 151 892 |
| Vatten | 81 888 | 71 585 |
| Renhållning | 52 205 | 48 509 |
| Utgiftsräntor | 37 054 | 102 638 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 196 149 | 1 037 913 |
| Beräknat revisionsarvode | 21 000 | 21 000 |
| Summa | 1 687 176 | 1 743 809 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 210 000 000 | 210 000 000 |

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Thomas Hugosson
Ordförande

Viveca Norman
Styrelseledamot

Bengt Andersson
Styrelseledamot

Katrin Kjöllér
Styrelseledamot

Lina Hertzman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF ARLAPARKEN 769628-5985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 07:25:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Thomas Hugosson

Datum

Thomas Hugosson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 10:03:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Viveca Norman

Datum

Viveca Norman

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 07:14:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ANDERSSON

Datum

Bengt Andersson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 08:05:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katrin Sofie Sandoval Kjöllér

Datum

Katrin Kjöllér

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 10:05:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Marie Hertzman

Datum

Lina Hertzman

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 10:22:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arlaparken, org.nr 769628-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 10:23:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post