

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 Kjöllner	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	Iordningställande 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 föreningsstämmans 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

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