



# Årsredovisning 2025

Brf Arenan 2, Linköping



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Arenan 2, Linköping med säte i Linköping org.nr. 769632-8967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Elitroddaren 6 | 2016-11-15    | 2017                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10               | garageplatser                         | 120                      |
| 17               | p-platser                             | 0                        |
| 41               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 058                    |
| Totalt 68 objekt |                                       | 2 178                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                           | Typ | Org. Nr     | Andel    | Ändamål            |
|--------------------------------|-----|-------------|----------|--------------------|
| Linköping<br>Elitroddaren GA:7 | G:A | 717920-2150 | 42 / 89  | Innergård mm       |
| Linköping<br>Elitroddaren GA:2 | G:A | 717920-2150 | 18 / 44  | Parkering          |
| Linköping<br>Elitroddaren GA:3 | G:A | 717920-2150 | 28 / 91  | Dagvattenhantering |
| Linköping<br>Elitroddaren GA:6 | G:A | 717920-2150 | 10 / 35  | Garage             |
| Linköping<br>Elitroddaren GA:1 | G:A | 717920-2150 | 47 / 129 | Väg                |
| Linköping<br>Elitroddaren GA:4 | G:A | 717920-2150 | 12 / 481 | Väg m. M           |

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Johan Karlsson     | Ordförande | 2023-09-01 | 2025-05-28 |
| Johan Karlsson     | Suppleant  | 2025-05-28 |            |
| Solange Tengzelius | Ordförande | 2025-05-28 |            |
| Solange Tengzelius | Ledamot    | 2023-05-09 | 2025-05-28 |
| Marcus Karlsson    | Ledamot    | 2025-05-28 |            |
| Madelene Molin     | Ledamot    | 2024-05-25 | 2025-02-12 |
| Tanja Nestserava   | Ledamot    | 2025-05-28 |            |
| Gabriel Lundkvist  | Ledamot    | 2024-05-25 | 2025-02-12 |
| Hanna Finell       | Ledamot    | 2024-05-25 | 2025-05-28 |
| Victor Lundberg    | Suppleant  | 2023-05-09 | 2025-05-28 |
| Lidija Katanic     | Suppleant  | 2025-02-12 |            |
| Emil Linnér        | Suppleant  | 2025-05-28 |            |
| Erik Angbratt      | Suppleant  | 2024-05-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solange Tengzelius, Marcus Karlsson och Tanja Nestserava.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Solange Tengzelius och Marcus Karlsson.

Revisorer har varit: av föreningsstämman utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Simon Ståhl och Victor Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har gemensamt avtal för värme, tv och bredband om ingår i årsavgiften. Föreningen har också gemensamt avtal för el och vatten som debiteras separat på avin.

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.

### Under året 2025 har styrelsen arbetat med:

- Planering av införande av elbilsladdare i garaget
- Fixat 2st MC-parkering för de boende
- Utfört cykelrensning
- Skaffat solskydd/gardiner till takterrassen samt uppdaterat inredningen
- Uppdaterat inredningen i gästlägenheten
- Utfört underhåll enligt underhållsplanen

### Vattenskada i garage/källare Jan -25:

Styrelsen har arbetat proaktivt med att se till att fastighetens vattenpumpar är i gott skick. Vi har även sett till att elen dragits om så att den pumparna som tillhör våran förening även får el från oss och inte från Elitroddaren 5 som det tidigare gjorts. Vi har även sett till att larm från pumpen härnäst kommer till BRF Arenan 2 och inte till BRF Arenan som tidigare var fallet.

### Vattenskada takterrass -23 & spruckna cemberitskivor okt-25:

Styrelsen har tillsammans med BRF Arenan fortsatt arbetet med den tidigare vattenskadan som skedde på takterrassen tillsammans med en externa konsult och drar detta vidare mot Bonava/NCC. Under året har det även uppkommit sprickor i våra fasadskivor (cemberit-skivor) som sitter vid nödutfångstrappan. Detta har bakats ihop till ett ärende med hjälp av konsulten som tas gentemot Bonava/NCC.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

- Stamspolning, 2026
- Olja trätrallar, 2026
- OVK-besikning, 2027
- Rensning av ventilationskanaler, 2027
- Betonggolv rengöring/blästring samt dambindning/härdning 2028
- Byte av hisslinor samt remdrift 2028

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 188    | 169    | 265    | 187    | 198    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 432 | 10 487 | 11 156 | 11 215 | 11 288 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 040 | 11 098 | 11 156 | 11 215 | 11 288 |
| Räntekänslighet, %                     | 11     | 12     | 16     | 17     | 18     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 169    | 153    | 156    | 202    | 164    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 025  | 956    | 708    | 644    | 644    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91     | 90     | 82     | 81     | 82     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 069  | 1 005  | 867    | 793    | 787    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 325  | 2 186  | 1 739  | 1 632  | 1 619  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -375   | -452   | -243   | -490   | -376   |
| Soliditet, %                           | 77     | 77     | 77     | 77     | 77     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader och ökade driftkostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4% f om 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 59 268 752                 | 0                                                                      | 0                         | 59 268 752                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 19 756 248                 | 0                                                                      | 0                         | 19 756 248                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 535 616                    | 0                                                                      | 149 000                   | 684 616                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>79 560 616</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>149 000</b>            | <b>79 709 616</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 530 076                 | -452 362                                                               | -149 000                  | -3 131 438                 |
| Årets resultat, kr                    | -452 362                   | 452 362                                                                | -374 859                  | -374 859                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 982 438</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-523 859</b>           | <b>-3 506 297</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>76 578 178</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-374 859</b>           | <b>76 203 319</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -2 982 438        |
| Årets resultat, kr                                  | -374 859          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -149 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 506 297</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 506 297</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 324 801  | 2 186 055  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 3 247      | 2 740      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 328 048  | 2 188 795  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 199 075 | -1 046 067 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -38 789    | -53 025    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -75 304    | -73 800    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -784 556   | -784 556   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 097 723 | -1 957 448 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 230 325    | 231 347    |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 22 049     | 31 159     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -627 233   | -714 868   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -605 184   | -683 709   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -374 859   | -452 362   |
| Resultat före skatt                                                         |       | -374 859   | -452 362   |
| Årets resultat                                                              |       | -374 859   | -452 362   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 96 962 938        | 97 738 688        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 9 | 44 033            | 52 839            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>97 006 971</b> | <b>97 791 527</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>97 006 971</b> | <b>97 791 527</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 455 569         | 1 136 934         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 207 479           | 43 946            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 663 047</b>  | <b>1 180 880</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 800 000           | 800 000           |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>800 000</b>    | <b>800 000</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 7 777             | 114 676           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>7 777</b>      | <b>114 676</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 470 824</b>  | <b>2 095 556</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>99 477 795</b> | <b>99 887 083</b> |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 79 025 000 | 79 025 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 684 616    | 535 616    |
| Summa Bundet eget kapital | 79 709 616 | 79 560 616 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -3 131 438 | -2 530 076 |
| Årets resultat         | -374 859   | -452 362   |
| Summa Ansamlad förlust | -3 506 297 | -2 982 438 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 76 203 319 | 76 578 179 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |   |
|-------------------------------------------------|--------|------------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 600 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 22 600 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |         |            |
|-------------------------------------------------|--------|---------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 120 000 | 22 840 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 145 251 | 92 480     |
| Skatteskulder                                   | Not 15 | 12 830  | 12 800     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 35 193  | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 361 201 | 363 624    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 674 476 | 23 308 904 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 23 274 476 | 23 308 904 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 99 477 795 | 99 887 083 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 230 325   | 231 347   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 784 556   | 784 556   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 784 556   | 784 556   |
| Erhållen ränta                                                               | 22 518    | 31 623    |
| Erlagd ränta                                                                 | -629 403  | -711 838  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 407 996   | 335 688   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -164 354  | 46 196    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 88 136    | 36 382    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -76 218   | 82 577    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 331 778   | 418 266   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -120 000  | -120 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -120 000  | -120 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | 211 778   | 298 266   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 045 141 | 1 746 876 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 256 920 | 2 045 141 |

**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.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 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.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|-------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 2 028 120        | 1 890 550        |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 81 767           | 76 917           |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 203 250          | 159 950          |
|       | Övriga primära intäkter                  | 53 364           | 86 328           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>2 366 501</b> | <b>2 213 745</b> |
|       | Hyresbortfall                            | -41 700          | -27 690          |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-41 700</b>   | <b>-27 690</b>   |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>2 324 801</b> | <b>2 186 055</b> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                   | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|       |                                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>            |                  |                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                | 3 247            | 2 740            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>      | <b>3 247</b>     | <b>2 740</b>     |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -294 648          | -308 882          |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -1 622            | -650              |
|       | Reparationer                          | -148 866          | -69 680           |
|       | Planerat underhåll                    | 0                 | -35 348           |
|       | Försäkringsskador                     | -104 110          | 0                 |
|       | El                                    | -146 820          | -125 049          |
|       | Uppvärmning                           | -161 521          | -150 254          |
|       | Vatten                                | -60 508           | -58 211           |
|       | Sophämtning                           | -61 991           | -61 151           |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -29 599           | -24 667           |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -146 504          | -135 723          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -6 430            | -6 400            |
|       | Övriga driftkostnader                 | -36 455           | -70 053           |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-1 199 075</b> | <b>-1 046 067</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                   |                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -7 016            | 0                 |
|       | Administrationskostnader              | -20 259           | -32 557           |
|       | Extern revision                       | -15 500           | -15 000           |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 3 986             | -5 468            |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-38 789</b>    | <b>-53 025</b>    |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                   |                   |
|       | Arvode styrelse                       | -57 300           | -57 300           |
|       | Sociala avgifter                      | -18 004           | -16 500           |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-75 304</b>    | <b>-73 800</b>    |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -775 750        | -775 750        |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -8 806          | -8 806          |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-784 556</b> | <b>-784 556</b> |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 77 575 000         | 77 575 000         |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 25 400 000         | 25 400 000         |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>102 975 000</b> | <b>102 975 000</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -5 236 312        | -4 460 562        |
| Årets avskrivningar                     | -775 750          | -775 750          |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-6 012 062</b> | <b>-5 236 312</b> |
| <i>Utgående redovisat värde</i>         | <b>96 962 938</b> | <b>97 738 688</b> |

*Taxeringsvärde*

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 55 000 000        | 53 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 643 000           | 640 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 14 200 000        | 16 400 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 0                 | 0                 |
| <i>Summa</i>                      | <b>69 843 000</b> | <b>70 040 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| Fastighetsinteckning      | 24 000 000        | 24 000 000        |
| Varav i eget förvar       | 0                 | 0                 |
| <i>Ställda säkerheter</i> | <b>24 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |

| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 88 063           | 88 063           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>88 063</b>    | <b>88 063</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -35 224          | -26 418          |
|        | Årets avskrivningar                                       | -8 806           | -8 806           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-44 030</b>   | <b>-35 224</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>44 033</b>    | <b>52 839</b>    |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 449 143        | 1 130 466        |
|        | Övriga fordringar                                         | 6 426            | 6 468            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 455 569</b> | <b>1 136 934</b> |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 1 667            | 2 136            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 205 812          | 41 810           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>207 479</b>   | <b>43 946</b>    |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 800 000          | 800 000          |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>800 000</b>   | <b>800 000</b>   |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Danske Bank                                               | 7 777            | 114 676          |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>7 777</b>     | <b>114 676</b>   |

**Not 14    Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut    2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Danske Bank                                               | 2,81%            | 2029-12-28        | 11 360 000        | 60 000                      |
| Danske Bank                                               | 2,50%            | 2027-12-30        | 11 360 000        | 60 000                      |
|                                                           |                  |                   | <b>22 720 000</b> | <b>120 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 22 600 000        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 120 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 0                 |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 120 000           |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 120 000           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 480 000           |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,66%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

**Not 15    Skatteskulder    2025-12-31    2024-12-31**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |               |               |
| Skatteskulder              | 12 830        | 12 800        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>12 830</b> | <b>12 800</b> |

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

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |          |
| Källskatt                   | 35 193        | 0        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>35 193</b> | <b>0</b> |

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    2025-12-31    2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 189 722        | 184 975        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 679          | 3 849          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 169 800        | 174 800        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>361 201</b> | <b>363 624</b> |

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen:  
Linköping 2026-03-30

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 Arenan 2, Linköping, org.nr. 769632-8967

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arenan 2, Linköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arenan 2, Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Arenan 2, Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575434712**

### Solange Tengzelius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:55:56



### Tanja Nestserava

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:34:39



### Marcus Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:18:32



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:32:10



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Arenan 2, Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574862193**

### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:31:24



# 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.