

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Arlaparken

769628-5985



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
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. 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 8 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 2024-12-31 36 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:

	Hyresgäst	Löptid t.o.m
1	Du-Tid Hudvård AB	2026-02-28
2	Qasim Alkhabor	Tillsvidare
3-4	STC	2025-01-31
5	Fastighetsmäklarna i Årsta AB	2025-12-30
6	Anna Wickander	2027-06-30
7	Halldoffs Begravningsbyrå	2025-12-31
8	Total Elevator Interior Solution Teis AB	2027-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2018 erhållit 2 799 361 kr i återbetald mervärdeskatt 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 övernattningslägenhet 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 via Söderberg & Partners. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-05-23 och därefter, påföljande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning.

I januari 2025 hölls en extra stämma för att välja en ordinarie ledamot och en suppleant.

Thomas Hugosson	Ordförande	
Katrin Sandoval Kjoller	Styrelseledamot	
Lina Hertzman	Styrelseledamot	
Maja Karkkonen	Styrelseledamot	
Viveca Norman	Styrelseledamot	Avgick 2025-01-14
Hans Winberg	Styrelseledamot	
Lars Jensen	Suppleant	Avgick 2024-07-31
Christoffer Muda	Suppleant	
Emma Lööv	Suppleant	
Linda Liljedag	Suppleant	

Valberedning

Pär Sigefelt

Ove Berggren

Fredrik Karlsson

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 2024-05-23.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	Nytt IMD-system för varmvattenmätningen med 188 nya vattenmätare
2024	Uppgradering av värmesystemet till 4G
2024	Ytterligare 11 laddboxar med 22 laddplatser installerades
2023	Byte till LED-armaturer och lampor
2023	Byte av SIM-kort i alla hissar
2023	OVK norra fastigheten
2022	Brytskydd entré- och garagedörrar
2022	Basketkorg innergården
2022	OVK södra fastigheten
2022	Inköp och montering av tre bänkar på innergården
2022	Fyra laddboxar installerade i garage
2021	Tillverkning och montage av brytskydd
2021	Ledifiering av Södra sidan, miljöbelysning
2021	Tio laddboxar installerade i garage
2020	Installation av automatiska dörröppnare
2020	Ördningsställande av cykelverkstad

Planerade underhåll

2025 ♦ Inget underhåll planerat

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Förvaltning av garageplatser	Aimo Park
Skötsel av utemiljö	GK Mark & Trädgård
Städning	Stockholms Allstäd AB
Teknisk förvaltning	Allgranth AB
IMD-system VV	Infometric
Varmvattenstyrning	Kiona
Hissar	Kone

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10 %.

Årsavgifterna oförändrade 2025-01-01.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året låtit genomföra en besiktning invändigt av tunnelkonstruktionen under föreningens gård och utreder vidare frågan kring föreningens underhållsansvar för tunneln.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 311 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 307 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 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 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 099 951	15 870 960	13 678 558	13 399 799
Resultat efter fin. poster	514 801	-820 535	-86 106	1 284 206
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	4 774 197	4 779 792	4 102 220	3 258 860
Taxeringsvärde	782 272 000	782 272 000	782 272 000	521 981 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	869	734	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	98,5	77,0	78,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 817	12 165	12 513	12 948
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 161	9 431	9 701	10 038
Sparande per kvm totalyta, kr	326	281	284	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	48	62	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	62	56	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	22	17	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	134	132	135	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,36	0,96	0,92
Räntekänslighet (%)	12,50	14,00	17,06	17,62

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 251 705 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.

Genomsnittlig skuldränta (%) - visar vilken snittränta föreningen har betalat under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	410 653 000	-	-	410 653 000
Upplåtelseavgifter	258 382 000	-	-	258 382 000
Fond, yttre underhåll	4 779 792	-	-5 595	4 774 197
Balanserat resultat	1 319 350	-820 535	5 595	504 410
Årets resultat	-820 535	820 535	514 801	514 801
Eget kapital	674 313 607	0	514 801	674 828 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	504 410
Årets resultat	514 801
Totalt	1 019 211
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	888 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-387 128
Balanseras i ny räkning	517 619
	1 019 211

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 099 951	15 870 960
Övriga rörelseintäkter	3	42 707	239 804
Summa rörelseintäkter		17 142 658	16 110 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 868 411	-6 952 098
Övriga externa kostnader	9	-444 332	-439 544
Personalkostnader	10	-364 157	-289 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 135 064	-5 135 064
Summa rörelsekostnader		-11 811 963	-12 815 732
RÖRELSERESULTAT		5 330 695	3 295 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 834	82 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 895 728	-4 197 985
Summa finansiella poster		-4 815 894	-4 115 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		514 801	-820 535
ÅRETS RESULTAT		514 801	-820 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	841 364 697	846 278 658
Maskiner och inventarier	14	809 734	916 234
Summa materiella anläggningstillgångar		842 174 431	847 194 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		842 174 431	847 194 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 887	141 602
Övriga fordringar	15	24 480	27 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	544 601	514 887
Summa kortfristiga fordringar		674 968	684 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 209 609	3 787 591
Summa kassa och bank		4 209 609	3 787 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 884 578	4 471 602
SUMMA TILLGÅNGAR		847 059 009	851 666 494

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Fond för yttre underhåll		4 774 197	4 779 792
Summa bundet eget kapital		673 809 197	673 814 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		504 410	1 319 350
Årets resultat		514 801	-820 535
Summa fritt eget kapital		1 019 211	498 815
SUMMA EGET KAPITAL		674 828 408	674 313 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	131 500 000	68 500 000
Övriga långfristiga skulder		81 000	81 000
Summa långfristiga skulder		131 581 000	68 581 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 250 000	106 250 000
Leverantörsskulder		432 490	648 054
Skatteskulder		41 658	63 581
Övriga kortfristiga skulder		142 027	123 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 783 426	1 687 176
Summa kortfristiga skulder		40 649 601	108 771 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		847 059 009	851 666 494

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 330 695	3 295 032
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 135 064	5 135 064
	10 465 759	8 430 096
Erhållen ränta	79 834	82 418
Erlagd ränta	-4 898 957	-4 197 985
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 646 636	4 314 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 043	-77 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 057	-241 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 536 621	3 995 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-292 608	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292 608	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet bidrag	178 005	0
Amortering av lån	-5 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 821 995	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	422 018	-1 004 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 787 591	4 791 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 209 609	3 787 591

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	12 957 475	11 779 620
Hysesintäkter, lokaler	1 382 279	1 315 003
Hysesintäkter, p-platser	1 856 525	1 801 258
Intäkter TV/Bredband	367 068	477 840
Övriga intäkter	179 099	168 388
Intäkt vattenförbrukning	251 705	230 278
Intäkt elförbrukning laddbox	29 971	26 473
Övernattningsslägenhet	71 050	72 100
Avgift andrahandsuthyrning	4 780	0
Summa	17 099 951	15 870 960

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Erhållna bidrag	16 920	0
Övriga intäkter	563	18 000
Försäkringsersättning	20 724	26 375
Elstöd	0	195 429
Övriga rörelseintäkter	4 500	0
Summa	42 707	239 804

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Besiktning och service	198 805	169 074
Städning	296 700	298 564
Teknisk förvaltning	257 884	241 370
Serviceavtal	340 324	318 579
Övrigt	21 894	21 455
Parkeringstjänst	152 758	156 545
Trädgårdsarbete	232 385	225 313
Entrémattor	47 262	41 472
Summa	1 548 012	1 472 371

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	479 379	842 757
Försäkringsskador	17 768	0
Summa	497 147	842 757

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	9 020	0
Planerat underhåll installationer	85 500	732 796
Planerat underhåll hissar	0	161 519
Summa	94 520	894 315

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	840 382	897 215
Uppvärmning	1 110 812	1 150 607
Vatten	531 977	413 172
Sophämtning	409 783	365 416
Summa	2 892 954	2 826 410

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 715	118 859
Övrigt	96 743	89 562
Självrisker	5 250	0
Kabel-TV	389 350	495 105
Fastighetsskatt	212 720	212 720
Summa	835 778	916 246

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsinventarier/-material	22 021	39 453
Övriga externa kostnader	163 662	140 889
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	66 762	67 776
Ekonomisk förvaltning	191 886	185 800
Summa	444 332	439 544

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	290 457	234 849
Sociala avgifter	73 700	54 177
Summa	364 157	289 026

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 895 728	4 188 649
Dröjsmålskostnader	0	9 336
Summa	4 895 728	4 197 985

NOT 12, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	79 892	82 076
Övriga ränteintäkter	-58	237
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktiga	0	105
Summa	79 834	82 418

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	878 985 000	878 985 000
Årets inköp	292 608	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	879 277 608	0
Akkumulerade bidrag		
Ingående	0	0
Årets bidrag	-178 005	0
Utgående ackumulerade bidrag	-178 005	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 706 342	-27 677 778
Årets avskrivning	-5 028 564	-5 028 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 734 906	-32 706 342
Utgående restvärde enligt plan	844 049 455	849 078 019
<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 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 344 239	1 344 239
Utgående anskaffningsvärde	1 344 239	1 344 239
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-428 005	-321 505
Avskrivningar	-106 500	-106 500
Utgående avskrivning	-534 505	-428 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	809 734	916 234

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 480	27 462
Övriga fordringar	0	60
Summa	24 480	27 522

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna garageintäkter	158 017	151 288
Försäkringspremier	45 146	41 419
Kabel-tv/Bredband	32 559	42 170
Upplupna vattenintäkter	85 183	85 183
Ekonomisk förvaltning	47 718	46 663
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 978	148 164
Summa	544 601	514 887

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	0,92 %	34 250 000	35 250 000
SEB	2026-12-28	3,27 %	34 250 000	35 250 000
SEB	2027-03-28	3,60 %	34 250 000	35 250 000
SEB	2029-12-28	3,22 %	32 750 000	33 750 000
SEB	2028-05-28	3,44 %	34 250 000	35 250 000
Summa			169 750 000	174 750 000
Varav kortfristig del			38 250 000	106 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 144 750 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsjänster	12 833	0
Städning	24 725	24 725
El	101 709	112 888
Uppvärmning	141 230	161 267
Vatten	100 942	81 888
Renhållning	59 539	52 205
Utgiftsräntor	33 825	37 054
Förutbetalda avgifter/hyror	1 287 623	1 196 149
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 783 426	1 687 176

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hans Winberg
Styrelseledamot

Katrin Kjöllér
Styrelseledamot

Lina Hertzman
Styrelseledamot

Maja Karkkonen
Styrelseledamot

Thomas Hugosson
Ordförande

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARLAPARKEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 13:29:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Thomas Hugosson

Thomas Hugosson

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:18:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Winberg

Hans Winberg

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:05:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katrin Sofie Sandoval Kjöllér

Katrin Kjöllér

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:22:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Marie Hertzman

Lina Hertzman

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:01:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAJA KARKKONEN

Maja Karkkonen

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:24:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

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 2024.

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 2024 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 2024 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

2025-04-29 15:25:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post