



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Arenan 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arenan 2 med säte i Linköping org.nr. 769632-8967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elitroddaren 6	2016-11-15	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	120
17	p-platser	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2058
Totalt 68 objekt		2178

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Carlbom	Ordförande	2022-05-31	
Simon Ahlström	Ordförande	2021-05-26	2022-05-30
Göran Börjesson	Ledamot	2021-05-26	2022-05-30
Jacob Engström	Ledamot	2022-05-31	
Petronella Goldring	Ledamot	2021-05-26	2022-05-30
Petronella Goldring	Suppleant	2022-05-31	
Daniel Hedberg	Ledamot	2022-05-31	
Emil Linnér	Ledamot	2022-05-31	
António Franca	Suppleant	2021-05-26	2022-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Fredrik Carlbom, Simon Ahlström, Petronella Goldring, Daniel Hedberg.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: av föreningsstämman utsedd revisor hos PWC.

Valberedning har varit: Simon Ahlström och Ellinor Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har vi bland annat:

- Haft femårsbesiktning för byggnaden med uppföljning av åtgärder efter denna
- Undersökt förutsättningarna för en sammanslagning med Brf Arenan 1
- Undersökt möjligheten och tagit in offerter till solceller
- Undersökt möjligheten och tagit in offert till elbilsladdning
- Tagit in offert för trappa upp till takterrassen
- Bytt IMD-leverantör till HSB
- Anordnat glögg- och grillkväll för alla medlemmar
- Genomfört tvätt av sopkärl
- Genomfört garagesopning
- Börjat hyra ut lediga parkeringsplatser externt
- Tecknat ett mer förmånligt serviceavtal på hissen
- Ändrat betalningsmöjlighet för gästlägenheten till endast Swish

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Dammbindning källargolv, 2023
- Stamspolning, 2024
- Ventilationsbesiktning, 2024
- Olja trätrallar, 2026

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	198	179	241	181
Skuldsättning, kr/kvm	11 215	11 288	11 346	11 404	11 633
Räntekänslighet, %	17	18	18	18	24
Energikostnad, kr/kvm	202	164	129	147	111
Driftskostnad, kr/kvm	418	390	342	347	200
Årsavgifter, kr/kvm	644	644	644	644	480
Totala intäkter, kr/kvm	793	787	765	818	534
Nettoomsättning, tkr	1 632	1 619	1 575	1 684	1 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	-490	-376	-408	-279	-210
Soliditet, %	77	77	77	77	77

*I flerårsöversikten avser 2018 års siffror 1 april - 31 december.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	197 381	0	84 857	282 238
S:a bundet eget kapital, kr	79 222 381	0	84 857	79 307 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 082 966	-376 146	-84 857	-1 543 969
Årets resultat, kr	-376 146	376 146	-489 836	-489 836
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 459 112	0	-574 693	-2 033 805
S:a eget kapital, kr	77 763 269	0	-489 836	77 273 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 143 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 459 112
Årets resultat, kr	-489 836
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 033 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 033 805

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 632 495	1 619 242
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 632 495	1 619 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-860 407	-709 017
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 514	-201 025
Personalkostnader	Not 5	-85 332	-63 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-784 556	-784 556
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 961 809	-1 758 309
RÖRELSERESULTAT		-329 315	-139 067
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 006	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 528	-237 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-160 522	-237 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 836	-376 146
ÅRETS RESULTAT		-489 836	-376 146

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	99 290 188	100 065 938
Inventarier och installationer	Not 8	70 451	79 257
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>99 360 639</u>	<u>100 145 195</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>99 360 639</u>	<u>100 145 195</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 127
Övriga fordringar	Not 9	799 752	1 091 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	96 931	32 398
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>896 683</u>	<u>1 125 043</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	64 064	114 217
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>64 064</u>	<u>114 217</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 460 747</u>	<u>1 239 260</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 821 386</u>	<u>101 384 455</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 025 000	79 025 000
Fond för yttre underhåll		282 238	197 381
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 307 238</u>	<u>79 222 381</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 543 969	-1 082 966
Årets resultat		-489 836	-376 146
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 033 805</u>	<u>-1 459 112</u>
Summa eget kapital		<u>77 273 433</u>	<u>77 763 269</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>22 960 000</u>	<u>17 650 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 960 000</u>	<u>17 650 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	120 000	5 580 000
Leverantörsskulder		121 670	48 730
Skatteskulder		12 190	11 580
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	29 930	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>304 163</u>	<u>330 876</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>587 953</u>	<u>5 971 186</u>
Summa skulder		<u>23 547 953</u>	<u>23 621 186</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 821 386</u>	<u>101 384 455</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 325 436	1 325 436
Hysesintäkt garage och bilplatser	145 950	150 450
Hysesintäkt övrigt	18 000	14 250
Konsumtionsavgift vatten	15 718	16 802
Konsumtionsavgift el	85 613	91 545
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 775	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 393	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 610	20 759
	1 632 495	1 619 242
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 204	-35 914
El	-228 998	-140 093
Uppvärmning	-132 001	-141 604
Vatten	-54 773	-55 212
Renhållning	-55 838	-52 838
Bevakningskostnader	0	-11 124
TV, bredband, iptelefoni	-126 408	-139 396
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 965	-6 923
Förvaltningskostnader	-79 135	-83 482
Försäkringar	-18 809	-17 931
Fastighetsskatt	-6 400	-5 790
Periodiskt underhåll	-89 143	0
Övriga driftskostnader	-25 734	-18 710
	-860 407	-709 017
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll IMD mätning	-74 716	
Förbättringsmålning trapphus	-14 427	0
	-89 143	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 500	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-81 015	-56 737
Kostnader överlåtelse och panter	-9 416	0
Föreningsverksamhet	-1 091	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 223	-3 199
Förbrukningsinventarier	0	-14 888
Samfällighets- och gemensamanläggning	-109 164	-106 827
Stämma och styrelse	-6 106	0
	-231 514	-201 025
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-54 400	-48 500
Sociala avgifter	-20 332	-15 210
Utbildning	-800	0
Övrigt	-9 800	0
	-85 332	-63 710
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-775 750	-775 750
Installationer och inventarier	-8 806	-8 806
	-784 556	-784 556

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 575 000	0
Årets investering byggnader	0	77 575 000
Ingående anskaffningsvärde mark	25 400 000	25 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 975 000	102 975 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 909 062	-2 133 312
Årets avskrivningar byggnader	-775 750	-775 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 684 812	-2 909 062

Utgående redovisat värde

99 290 188 100 065 938

Redovisade värden byggnader	73 890 188	74 665 938
Redovisade värden mark	25 400 000	25 400 000

Fastighetsbeteckning: Elitroddaren 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2018	53 640 000	16 400 000	70 040 000	58 979 000
		53 640 000	16 400 000	70 040 000	58 979 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	88 063	0
Årets investeringar	0	88 063
Utgående anskaffningsvärden	88 063	88 063

Ingående avskrivningar	-8 806	0
Årets avskrivningar	-8 806	-8 806
Utgående avskrivningar	-17 612	-8 806

Utgående redovisat värde 70 451 79 257

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning förvaltare	792 956	1 052 980
Skattekonto	6 796	6 790
Övriga fordringar	0	31 748
799 752	1 091 518	

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	6 365	0
Upplupna ränteintäkter	875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 691	32 398
96 931	32 398	

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	500 000	0
			500 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Bank			64 064	114 217
			64 064	114 217

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,61%	2024-04-02	17 650 000	0
Danske Bank	0,75%	2024-04-02	5 430 000	120 000
			23 080 000	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 960 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **120 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,68%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 480 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 480 000

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt			264	0
Personalens källskatt			14 490	0
Arbetsgivaravgifter			15 176	0
			29 930	0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader			412	23 751
Förutbetalda årsavgifter och hyror			202 751	105 606
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			101 000	201 519
			304 163	330 876

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

.....
Daniel Hedberg

.....
Emil Linnér

.....
Fredrik Carlbom

.....
Jacob Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arenan 2, Linköping, org.nr 769632-8967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arenan 2, Linköping för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Arenan 2, Linköping för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Arenan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK CARLBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 00:36:37



DANIEL HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:44:27



JACOB ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:28:59



EMIL LINNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 07:20:18



NIKLAS JONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:33:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Arenan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS JONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:34:17



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.