



# Årsredovisning 2022



**Brf Arenan**

**Org nr 769630-7607**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Arenan, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Arenan i Linköping kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 2 september 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 april 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elitroddaren 5 i Linköpings kommun.

Föreningen består av 46 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 419 kvm.

Föreningen har 10 garageplatser i gemensamhetsanläggning och 20 parkeringsplatser utomhus.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Tesåb AB gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i två gemensamhetsanläggningar avseende innergård med cykelhus samt avseende garage under innergården. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen deltar även i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator och gatuparkering. Denna förvaltas av Södra Ekkällans Samfällighetsförening.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Ekström	
	Niklas Baker	avgått
	Erik Nordin	
	Alexander Björk	

Suppleant                      Irfan Sarac

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes inga personer till valberedningen.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett basbelopp från ordinarie stämma våren 2022 till ordinarie stämma våren 2023.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den är registrerad av Bolagsverket den 28 mars 2017.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I december 2022 löpte ungefär halva föreningens lån ut och har i samband med detta handlats upp och finns nu hos Nordea. Styrelsen har valt att ha dessa lån på 3 månaders rörlig ränta då vi inväntar kommande räntetopp innan vi binder dem på längre tid. Utifrån budgeterad ränta på 4,5% på halva föreningens lån (en höjning med ca 3%) så justerades avgiften upp totalt 40% under året så att den nya avgiften fullt ut debiteras från 1 januari 2023. I övrigt har föreningens aktiviteter varit som tidigare och vi har haft några föreningsaktiviteter för att öka sammanhållningen. Underhållsaktiviteter har hanterats

enligt plan och förenings ekonomi är trots världsläget stabil.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	79	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-10</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	80	79

Under året har 9 (8) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 931	1 835	1 905	1 807
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-448	-489	-326	-454
Soliditet (%)	73,95	73,94	73,68	73,94
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	461	420	567	430
Skuldränta (%)	0,92	0,99	1,08	1,11
Fastighetslån/kvm (kr)	11 739	11 839	12 066	11 963
Årsavgifter/kvm (kr)	677	650	650	650

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering för avskrivningar.

### Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 116 055	21 038 945	228 110	-1 281 045	-489 284	<b>82 612 781</b>
Disposition av föregående års resultat:			72 570	-561 854	489 284	<b>0</b>
Årets resultat					-447 906	<b>-447 906</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 116 055</b>	<b>21 038 945</b>	<b>300 680</b>	<b>-1 842 899</b>	<b>-447 906</b>	<b>82 164 875</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 842 899
årets förlust	-447 906
	<b>-2 290 805</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	169 330
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-14 916
i ny räkning överföres	-2 445 219
	<b>-2 290 805</b>

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 930 542	1 834 582
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 930 542</b>	<b>1 834 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-963 321	-950 069
Övriga externa kostnader	4	-177 660	-114 277
Personalkostnader	5	-63 195	-63 408
Avskrivningar		-908 962	-909 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 113 138</b>	<b>-2 036 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-182 596</b>	<b>-202 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 302	0
Räntekostnader		-266 612	-286 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 310</b>	<b>-286 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-447 906</b>	<b>-489 284</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-447 906</b>	<b>-489 284</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 440 452	110 349 414
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 440 452</b>	<b>110 349 414</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 440 452</b>	<b>110 349 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	772 348	1 312 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 776	66 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>811 124</b>	<b>1 379 471</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		851 299	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>851 299</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 662 423</b>	<b>1 379 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 102 875</b>	<b>111 728 885</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 155 000	84 155 000
Fond för yttre underhåll		300 680	228 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 455 680</b>	<b>84 383 110</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 842 899	-1 281 045
Årets resultat		-447 906	-489 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 290 805</b>	<b>-1 770 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 164 875</b>	<b>82 612 781</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 017 500	15 257 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 017 500</b>	<b>15 257 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 380 000	13 380 000
Leverantörsskulder		139 629	146 914
Skatteskulder		6 710	11 580
Övriga skulder		0	3 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	394 161	316 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 920 500</b>	<b>13 858 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 102 875</b>	<b>111 728 885</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-447 906	-489 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		908 962	909 210
Förändring skatteskuld/fordran		-4 870	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>456 186</b>	<b>419 926</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 978	189 869
Förändring av leverantörsskulder		-7 285	-52 511
Förändring av kortfristiga skulder		74 052	6 125 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>480 975</b>	<b>6 682 842</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-240 000	-6 642 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-240 000</b>	<b>-6 642 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>240 975</b>	<b>40 342</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 178 949	1 138 607
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 419 924</b>	<b>1 178 949</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas som anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar, solceller	25 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 637 892	1 572 432
P-plats och garage	149 400	167 175
El- och vattenavgifter	105 401	72 986
Avgift andrahandsupplåtelse	15 604	3 173
Övriga poster, gästlägenhet mm	22 245	18 816
	<b>1 930 542</b>	<b>1 834 582</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, trädgård och städning	133 749	186 736
Hyra av entréemattor	5 029	4 510
Snöröjning, sandning	30 356	34 844
Hisservice, hissbesiktning och larmavtal	6 324	6 934
Reparationer och Underhåll	54 476	58 553
El	216 126	159 432
Uppvärmning	143 442	168 172
Vatten och avlopp	67 363	71 879
Avfallshantering	65 265	61 248
Försäkring	22 811	21 726
TV, bredband och telefoni	172 760	138 110
Gemensamhetsanläggning	27 888	26 812
Förbrukningsinventarier	9 706	0
Förbrukningsmaterial	7 401	11 113
Övrigt, städdag, jourutryckning	625	0
	<b>963 321</b>	<b>950 069</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	920	5 790
Revisionsarvode	20 875	22 750
Ekonomisk förvaltning	87 306	65 345
Medlemsmöten och information	3 914	2 818
Bankkostnader	0	4 200
Avgifter Bolagsverket	800	1 500
Post, kreditupplysning	4 434	11 874
Underhållsplan	42 165	0
Övriga externa tjänster och mätdata	17 246	0
	<b>177 660</b>	<b>114 277</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	48 100	48 099
Sociala avgifter	15 095	15 309
	<b>63 195</b>	<b>63 408</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	89 069 961	89 069 961
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>89 069 961</b>	<b>89 069 961</b>
Ingående avskrivningar	-3 570 547	-2 661 337
Årets avskrivningar	-908 962	-909 210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 479 509</b>	<b>-3 570 547</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	24 850 000	24 850 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>24 850 000</b>	<b>24 850 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 440 452</b>	<b>110 349 414</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 671 000	49 579 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	18 800 000
	<b>82 671 000</b>	<b>68 379 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 486	6 790
Momsfordran	3 175	0
Avräkningskonto förvaltare	568 623	1 178 949
Fordringar avseende gemensamhetsanläggningar	197 064	127 243
Fordringar avseende bidrag solcellsanläggning		0
	<b>772 348</b>	<b>1 312 982</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	8 235	7 842
Ekonomisk förvaltning	23 492	17 403
Samfällighet	7 049	6 740
TV, bredband och telefoni		34 504
	<b>38 776</b>	<b>66 489</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,900	2022-12-30	0	1 460 000
Stadshypotek	0,900	2022-12-30	0	11 680 000
Stadshypotek	0,820	2025-12-30	8 760 000	8 760 000
Stadshypotek	1,120	2026-12-30	6 497 500	6 737 500
Nordea	3,141	2023-12-29	13 140 000	0
- Kortfristig del			-13 380 000	-13 380 000
			<b>15 017 500</b>	<b>15 257 500</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 13 140 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår 240 000 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	2 293	1 677
Styrelsearvoden	32 200	31 700
Sociala avgifter	10 100	9 960
Revision	20 000	20 000
El	48 126	38 030
Fjärrvärme	28 636	30 426
Avfallskostnader	6 103	3 875
Vatten och avlopp	5 435	6 796
Snöröjning	7 813	8 090
Reparationer	0	8 978
Förutbetalda avgifter och hyror	233 456	157 271
	<b>394 162</b>	<b>316 803</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 600 000	22 300 000
	<b>29 600 000</b>	<b>22 300 000</b>

Linköping, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Ekström

Erik Nordin

Alexander Björk

Irfan Sarac

Underskrift i egenskap av styreslesuppleant

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Arenan.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-12 16:31:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Karl Fredrik Ekström (19760212XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 13:06:50
 Erik Peter Gustav Nordin (19821206XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-11 21:40:16
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-12 16:31:17
 IRFAN SARAC (19890416XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 08:36:43
 Alexander Björk (19920616XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-11 20:17:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Arenan.pdf (277577 byte)

81F2CEA630ADDB993ADC1AFAB63F106EE2BAF11D12E59AF1072B8A5BFE7EE94F8FE234D505EEDB1C9814  
796D322A2C4AAD56E3580A58E2FA982663514E6B1F45

<https://esign.summera.support/verify>