Årsredovisning 2025
Brf Arlaparken

769628-5985



HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Arlaparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD) avseende el laddstolpar och varmvatten. Föreningen är frivilligt momsregistrerat 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västända 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

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, 447 kvm lokalyta och 3 717 kvm garageyta. Föreningen disponerar 127 garageplatser och 13 MC-platser i garage samt 5 parkeringsplatser utomhus på Glindagränd. Bland parkeringsplatserna i garagen fanns 36 laddpunkter för elbil per 2025-12-31.

Lägenhetsfördelning;

5 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
69 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
19 st	5 rum och kök

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.

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	Svenska N érgy AB	2028-03-31
5	Fastighetsmäklarna i Årsta AB	2028-12-30
6	Anna Wickander	2027-06-30
7	Halldoffs Begravningsbyrå	2028-12-31
8	Total Elevator Interior Solution Teis AB	2027-04-30

Styrelsens sammansättning

Thomas Hugosson	Ordförande
Lina Hertzman	Vice ordförande
Katrin Sofie Sandoval Kjöller	Sekreterare
Linda Liljedag	Ledamot
Hans Winberg	Kassör
Christopher Gustaf Muda	Suppleant
Emma Lööv	Suppleant
Sami Juhani Saarinen	Suppleant

Valberedning

Fredrik Karlsson, sammankallande, Pär Sigelfeldt och Ove Berggren

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-14. tilläggsval till styrelse pga avflyttning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2020
- Iordningsställande av cykelverkstad
- Installation av automatiska dörröppnare

2021
- Tio laddboxar installerade i garage
- Ledifiering av Södra sidan, miljöbelysning
- Tillverkning och montage av brytskydd

2022
- Fyra laddboxar installerade i garage
- Inköp och montering av tre bänkar på innergården
- OVK södra fastigheten
- Basketkorg innergården
- Brytskydd entré- och garagedörrar

2023
- OVK norra fastigheten
- Byte av SIM-kort i alla hissar
- Byte till LED-armatur och lampor

2024
- Installation av ytterligare laddboxar i garagen

2025
- Byte av varmvattenmättare och mätsystem

Planerade underhåll

2026-2027
- Uppgradering av utemiljön

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Förvaltning av garageplatser	Aimo Park
IMD-system varmvattenmätning	Infometric
Kone	Hissar
Skötsel av utemiljö	GK Mark & Trädgård
Städning	KEAB-gruppen AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet förklaras främst av ökade driftkostnader, särskilt taxebundna kostnader, samt högre räntekostnader jämfört med föregående år. Ränteökningen är huvudsakligen hänförlig till att ett lån har omförhandlats under 2025 till marknadsmässiga villkor, vilket innebär en högre räntenivå än föregående bindningsperiod.

Under räkenskapsåret 2025 har inga höjningar av årsavgifterna genomförts, vilket inneburit att kostnadsökningarna har hanterats utan att belasta medlemmarna under året.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde, vilket är en följd av årets resultat. Likviditeten är dock fortsatt stabil vid räkenskapsårets utgång, och föreningens ekonomiska ställning bedöms som betryggande.

För ytterligare information om årets kassaflöde hänvisas till kassaflödesanalysen.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört följande förändringar:

• Förvaltningsavtalet har övergått från Allgranth AB till Nabo Group AB.

• Avtal för varmvattenmätning har bytts från IMD till Infometric.

• Städavtalet har övergått från Stockholms Allstäd till KEAB-gruppen.

• Ny revisor har utsetts. Uppdraget har övergått från PwC till Joakim Mattsson, Kungsbron Borevision AB.

Övriga uppgifter

• Ljuspollare längs Johanneshovsvägen har ersatts.

• Tryckstegringspumpar i underhållscentralen har bytts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 307 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 308 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 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 2026 uppgår till 5920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 043 546	17 099 951	15 870 960	13 678 558
Resultat efter fin. poster	-395 618	514 801	-820 535	-86 106
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	5 275 789	4 774 197	4 779 792	4 102 220
Taxeringsvärde	734 818 000	782 272 000	782 272 000	782 272 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	945	869	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	79,2	77,5	77,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 469	11 817	12 165	12 513
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 891	9 161	9 431	9 701
Sparande / kvm totalyta, kr	265	310	281	284
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	45	48	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	60	62	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	22	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	145	134	133	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,84	2,36	0,96
Räntekänslighet (%)	12,18	12,50	13,99	17,06

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 281 937 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 (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Upplysning vid förlust

Föreningen avsätter varje år medel för underhåll samt amorterar 5 MSEK per år, varför likviditeten är god trots en smärre förlust. För att möta framtida kostnadshöjningar i det löpande underhållet höjer föreningen årsavgiften per den 1 april 2026. Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt ett bra sparandetal, vilket sammantaget innebär att föreningens långsiktiga betalningsförmåga bedöms som god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	410 653 000	-	-	410 653 000
Upplåtelseavgifter	258 382 000	-	-	258 382 000
Fond, yttre underhåll	4 774 197	-	501 592	5 275 789
Balanserat resultat	504 410	514 801	-501 592	517 619
Årets resultat	514 801	-514 801	-395 618	-395 618
Eget kapital	**674 828 408**	**0**	**-395 618**	**674 432 790**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	517 619
Årets resultat	-395 618
Totalt	**122 001**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	861 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-171 233
Balanseras i ny räkning	-568 666
	122 001

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

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 043 547	17 099 957
Övriga rörelseintäkter	3	50 751	42 702
Summa rörelseintäkter		**17 094 298**	**17 142 658**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 330 401	-5 868 411
Övriga externa kostnader	9	-528 869	-444 332
Personalkostnader	10	-348 076	-364 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 140 000	-5 135 064
Summa rörelsekostnader		**-12 347 346**	**-11 811 963**
RÖRELSERESULTAT		**4 746 952**	**5 330 695**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 022	79 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 177 592	-4 895 728
Summa finansiella poster		**-5 142 570**	**-4 815 894**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-395 618**	**514 801**
ÅRETS RESULTAT		**-395 618**	**514 801**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	836 221 530	841 250 094
Maskiner och inventarier	13	1 048 002	809 734
Pågående projekt	14	0	114 603
Summa materiella anläggningstillgångar		**837 269 532**	**842 174 431**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**837 269 532**	**842 174 431**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 218	105 887
Övriga fordringar	15	336	24 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	549 471	544 601
Summa kortfristiga fordringar		**626 025**	**674 968**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 750 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 750 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 196 865	4 209 609
Summa kassa och bank		**2 196 865**	**4 209 609**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 572 890**	**4 884 578**
SUMMA TILLGÅNGAR		**841 842 422**	**847 059 009**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Fond för yttre underhåll		5 275 789	4 774 197
Summa bundet eget kapital		**674 310 789**	**673 809 197**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		517 619	504 410
Årets resultat		-395 618	514 801
Summa fritt eget kapital		**122 001**	**1 019 211**
SUMMA EGET KAPITAL		**674 432 790**	**674 828 408**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	127 500 000	131 500 000
Övriga långfristiga skulder		81 000	81 000
Summa långfristiga skulder		**127 581 000**	**131 581 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	37 250 000	38 250 000
Leverantörsskulder		487 846	432 490
Skatteskulder		23 699	41 658
Övriga kortfristiga skulder		183 777	142 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 883 311	1 783 426
Summa kortfristiga skulder		**39 828 633**	**40 649 601**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**841 842 422**	**847 059 009**

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**4 746 952**	**5 330 695**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 140 000	5 135 064
	9 886 951	**10 465 759**
Erhållen ränta	35 022	79 834
Erlagd ränta	-5 187 617	-4 898 957
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 734 357**	**5 646 636**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 943	9 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 057	-119 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 972 357**	**5 536 621**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-235 101	-292 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-235 101**	**-292 608**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	178 005
Amortering av lån	-5 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-5 000 000**	**-4 821 995**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-262 744**	**422 018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 209 609**	**3 787 591**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 946 864**	**4 209 609**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arlaparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, vatten och värme.

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	0,83 %
Installationer	6,67 - 10,00 %

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.

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel och kortfristiga placering klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 957 456	12 957 475
Intäktsreduktion	-45 837	0
Hyresintäkter, lokaler	1 405 504	1 382 279
Hyresintäkter garage	1 959 841	1 856 525
Intäkter bredband /TV	367 068	367 068
Övriga intäkter	23 229	116 829
Vatten	201 122	251 705
Intäkt Elförbrukning laddstolpar	54 242	29 971
Övernattningslägenhet	58 450	71 050
Pantförskrivningsavgift	26 310	29 796
Överlåtelseavgift	23 446	32 479
Andrahandsuthyrning	12 716	4 780
Summa	**17 043 547**	**17 099 957**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-9	5 058
Ersättning för återvinningsinsamling	50 760	16 920
Försäkringsersättning	0	20 724
Summa	**50 751**	**42 702**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	84 422	200 821
Städning	470 212	296 700
Teknisk förvaltning	289 556	257 884
Serviceavtal	342 159	340 324
Parkeringstjänster	159 169	152 758
Trädgårdsarbete	277 741	232 385
Övrigt	19 879	19 879
Entrémattor	48 682	47 262
Summa	**1 691 821**	**1 548 012**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	488 228	479 379
Försäkringsskador	0	17 768
Summa	**488 228**	**497 147**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	9 020
Planerat underhåll installationer	171 233	85 500
Summa	**171 233**	**94 520**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	922 412	840 382
Uppvärmning	1 120 665	1 110 812
Vatten	635 846	531 977
Sophämtning	447 753	409 783
Summa	**3 126 676**	**2 892 954**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 954	131 715
Övrigt	2 249	26 762
Självrisker	0	5 250
Serviceavtal mättjänster	81 344	69 981
Kabel-TV	390 716	389 350
Fastighetsskatt	238 180	212 720
Summa	**852 443**	**835 778**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 916	22 021
Övriga förvaltningskostnader	76 461	99 595
Juridiska kostnader	109 232	0
Revisionsarvoden	50 014	66 762
Ekonomisk förvaltning	199 397	191 886
Överlåtelsekostnad	30 870	31 406
Pantsättningskostnad	23 445	32 661
Konsultkostnader	37 534	0
Summa	**528 869**	**444 332**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	271 986	290 457
Sociala avgifter	76 090	73 700
Summa	**348 076**	**364 157**

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 176 227	4 895 728
Övriga räntekostnader	1 365	0
Summa	**5 177 592**	**4 895 728**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	878 985 000	878 985 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**878 985 000**	**878 985 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 734 906	-32 706 342
Årets avskrivning	-5 028 564	-5 028 564
Utgående ackumulerad avskrivning	**-42 763 470**	**-37 734 906**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**836 221 530**	**841 250 094**
I utgående restvärde ingår mark med	*273 133 571*	*273 133 571*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	475 800 000	494 200 000
Taxeringsvärde mark	259 018 000	288 072 000
Summa	**734 818 000**	**782 272 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 344 239	1 344 239
Årets inköp	349 704	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 693 943**	**1 344 239**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-534 505	-428 005
Årets avskrivning	-111 436	-106 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-645 941**	**-534 505**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 048 002**	**809 734**

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	114 603	0
Årets investeringar	235 101	292 608
Årets bidrag		-178 005
Omfört till inventarier	-349 704	0
Summa pågående arbeten	**0**	**114 603**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	249	24 480
Fordringar hos leverantör	60	0
Övriga kortfristiga fordr	27	0
Summa	**336**	**24 480**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 390	333 995
Försäkringspremier	47 406	45 146
Kabel-TV	32 559	32 559
Vatten	0	85 183
Förvaltning	49 116	47 718
Summa	**549 471**	**544 601**

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
SEB Placering 6 månader	1 000 000	0
SEB Placering 3 månader	750 000	0
Summa	**1 750 000**	**0**

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2030-06-28	2,94 %	33 250 000	34 250 000
SEB	2026-12-28	3,27 %	33 250 000	34 250 000
SEB	2027-03-28	3,60 %	33 250 000	34 250 000
SEB	2029-12-28	3,22 %	31 750 000	32 750 000
SEB	2028-05-28	3,44 %	33 250 000	34 250 000
Summa			**164 750 000**	**169 750 000**
Varav kortfristig del			37 250 000	38 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 139 750 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 817	12 833
Städning	22 110	24 725
El	90 600	101 709
Uppvärmning	163 173	141 230
Vatten	111 569	100 942
Renhållningsavg	73 649	59 539
Utgiftsräntor	23 800	33 825
Förutbetalda avgifter/hyror	1 285 093	1 287 623
Beräknat revisionsarvode	1 500	21 000
Summa	**1 883 311**	**1 783 426**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planerar för en uppgradering av utemiljön med start 2026. Kommer troligtvis inte att färdigställas förrän 2027. Styrelsen fortsätter ärendet underhåll av tunnelkonstruktion i syfte att åstadkomma ett mer skäligt avtal med motparten Region Stockholm. Från och med den 1 april 2026 har årsavgifterna höjts med 2%. Beslutet har fattats i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möta ökade kostnader.

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Hans Winberg
Kassör

Katrin Sofie Sandoval Kjöller
Sekreterare

Lina Hertzman
Vice ordförande

Linda Liljedag
Ledamot

Thomas Hugosson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor

HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 11:51

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.05.2026 08:32

DOCUMENT ID:
Bkl6kM2t0-e

ENVELOPE ID:
HkT1GhKAWe-Bkl6kM2t0-e

DOCUMENT NAME:
Brf Arlaparken, 769628-5985 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
a94521700c5f36f5c68198a3575551454b6a4e9e47b451bf4bef6523c0c73d425617163a03b4130e8b8206dbbbe35f3a4d180cb42d17a8b91bbe681ffc4c4f93

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Katrin Sofie Sandoval Kjöller	**Signed**	**07.05.2026 10:31**	**eID**	**Swedish BankID**
katrin.kjoller@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 10:29	Low	IP: 90.129.220.157
2. Karl Thomas Hugosson	**Signed**	**07.05.2026 14:00**	**eID**	**Swedish BankID**
tjohugo@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 13:51	Low	IP: 81.229.87.94
3. Lina Marie Hertzman	**Signed**	**12.05.2026 14:02**	**eID**	**Swedish BankID**
lina.kindberg@live.se	Authenticated	12.05.2026 14:02	Low	IP: 90.230.78.85
4. LINDA LILJEDAG	**Signed**	**12.05.2026 14:30**	**eID**	**Swedish BankID**
lindishen@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 14:28	Low	IP: 81.234.126.204
5. Hans Winberg	**Signed**	**13.05.2026 11:29**	**eID**	**Swedish BankID**
hans.winberg@leadinghealthcare.se	Authenticated	07.05.2026 14:11	Low	IP: 95.193.105.212
6. Joakim Mattsson	**Signed**	**13.05.2026 11:51**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 11:51	Low	IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arlaparken

Org.nr 769628-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Arlaparkens finansiella ställning per den 31 december 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 11:51

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.05.2026 08:32

DOCUMENT ID:
rJakznKR-e

ENVELOPE ID:
SyT1f2t0be-rJakznKR-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Arlaparken 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
2d90f6a72280116e56a1449a61a96f51f2726b1843cf22e249d0388631411aa70b4f1489fa529ed6ece3316a00288ce513602861e0cb0159075b592425e283e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	13.05.2026 11:51	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 11:50	Low	IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed