Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Arlaparken

Org.nr 769628-5985

Styrelsen för brf Arlaparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. den 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet
Föreningen är ägare till fastigheten Västända 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem-åtta våningar med totalt 181 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 14 365 m², och åtta lokaler med en total lokalarea om ca. 448 m². Föreningen disponerar över 127 parkeringsplatser och 13 MC-platser, varav samtliga i garage. Under 2018 har föreningen också inrättat fem stycken p-platser utomhus på Glindragränd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna 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 samt två tvättstugor.

Väsentliga servitut
Servitut avseende tunnel, gångväg, infästningar, tillträde och ledningsrätt avseende starkström belastar föreningens fastighet. Eventuellt kommer servitut avseende belysning längs Johanneshovsvägen belasta föreningens fastighet.

Föreningens lokaler
Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²/platser	Löptid t.o.m.
Angelica Funk	Skönhetsvård	ja	31	2019-12-31
Daime Inekci	Frisör	ja	40	2020-03-31
Puls & Träning Sweden	Gym	ja	37	2022-02-01
Puls & Träning Sweden	Gym	ja	86	2022-02-01
Fastighetsmäklarna i Årsta	Mäklare	ja	68	2019-12-30
Anna Wickander	Fotvård	ja	39	2021-06-30
Barbro´s Begravningstjänst	Begravningsbyrå	ja	53	2019-12-31
Infront Graphic Solutions	Grafisk design	ja	94	2020-09-25

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.
Föreningen har 2018 erhållit 2 799 361 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 25 april 2019 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 60 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 717 kr/m².

Föreningens skattemässiga status
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottning, service garageport, besiktning garageport, service sopkassun, lekplatsbesiktning, och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden, dvs de första fem åren. Kostnaden från år 2022 beräknas till 156 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har t o m 2018-12-31 haft ett avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Förvaltning i Östersund AB.

Parkeringsförvaltning
Föreningen har avtal med Apcoa Parkering AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2019. Styrelsen har beslutat att inte säga upp avtalet vilket innebär att vi fortsätter att anlita APCOA i alla fall ytterligare ett år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 6 250 000 kronor (1 500 000 kr), vilket är i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad
Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 878 985 000 kr.

Överlåtelser och andrahandsuthyrning
Under året har 15 (30) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya avtal
Styrelsen har under året tecknat avtal med Miljöhuset AB om regelbunden rengöring av behållare för sopor i återvinningsrum samt sopkassuner på gården. Styrelsen har också tecknat ett ettårigt skadedjursavtal med Nomor AB om betongbetesstationer på innergårdar och skadedjursinspektioner.

Garantibesiktning
Under hösten 2018 genomfördes garantibesiktning (2 år) i föreningens fastighet inklusive utemiljö. Besiktningen genomfördes av oberoende besiktningsmän specialiserade inom olika områden (bygg, el, VVS, ventilation, mark, fasad, tak). I besiktningen deltog också representant från JM samt representanter från styrelsen. Arbete med att åtgärda anmärkningar från garantibesiktningen kommer enligt plan att genomföras under januari – februari 2019.

Planerad verksamhet för kommande år
Styrelsen kommer under våren 2019 inleda upphandling av teknisk förvaltning då vårt nuvarande avtal med JM går ut 2019-06-30.

Styrelsen kommer att under 2019 teckna nytt avtal med Hellgrens Lås om administration av vårt låssystem. Detta kommer att innebära en ökad tillgänglighet för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 320 (315).

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 maj 2018 haft följande sammansättning:

Viveca Norman	Ledamot	Ordförande
Evin Sarac	Ledamot	
Pär Sigelfeldt	Ledamot	
Patrik Ahlqvist	Ledamot	
Eva Dalin	Ledamot	
Emma Lööv	Suppleant	
Christina Andersson	Suppleant	
Bengt Andersson	Suppleant	
Elin Vikström	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Göran Olsson, Lennart Klang, Stefan Thylander, Åsa Danielsson och Annie Hydén ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (elva) protokollförda sammanträden

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Ella Bladh	Ordinarie
Kevin Ong Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning
Anna Windirsch
Lasse Otterstål
Stefan Hallgren

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juni 2018.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2018	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 317	1 221
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	5 058	2 535
Resultat exkl. avskrivningar tkr	6 375	3 756
Årets amorteringar tkr	- 6 250	- 1 500
Årets likvidöverskott tkr	125	2 256

	2018	2017
Nettoomsättning tkr	13 324	8 705
Resultat efter finansiella poster tkr	1 317	1 221
Soliditet %	76,65	75,40
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea kr	60 663	61 013
Lån per m² boarea kr	14 080	14 514
Lån per m² boarea och lokalarea kr	13 654	14 075
Genomsnittlig skuldränta %	1,13	1,20
Fastighetens belåningsgrad %	23,20	23,79

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	410 653 000	258 382 000	0	0	1 221 109
Disposition av föregående års resultat			592 520	628 589	- 1 221 109
Årets resultat					1 316 791
Belopp vid årets utgång	**410 653 000**	**258 382 000**	**592 850**	**628 589**	**1 316 791**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	628 589
Årets resultat	1 316 791
Totalt	**1 945 380**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	888 780
Balanseras i ny räkning	1 056 600
Totalt	**1 945 380**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 324 292	8 705 130
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 324 292	8 705 130
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 189 129	-2 054 541
Övriga externa kostnader	4	-190 360	-151 089
Personalkostnader	5	-233 489	-110 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 057 862	-2 534 949
Övriga rörelsekostnader	6	0	-963 910
Summa rörelsens kostnader		-9 670 840	-5 814 699
Rörelseresultat		3 653 452	2 890 431
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 336 661	-1 669 322
Summa finansiella poster		-2 336 661	-1 669 322
Resultat efter finansiella poster		1 316 791	1 221 109
Årets resultat		**1 316 791**	**1 221 109**

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 maj t.o.m. 31 december 2017

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,14	871 421 484	876 450 051
Inventarier, verktyg och installationer	8	717 770	0
Summa materiella anläggningstillgångar		872 139 254	876 450 051
Summa anläggningstillgångar		872 139 254	876 450 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 591
Övriga fordringar	9	155 425	2 870 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	664 943	463 805
Summa kortfristiga fordringar		820 368	3 341 041
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 159 143	9 196 679
Summa kassa och bank		3 159 143	9 196 679
Summa omsättningstillgångar		3 979 511	12 537 720
SUMMA TILLGÅNGAR		**876 118 765**	**888 987 771**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Fond för yttre underhåll		592 520	0
Summa bundet eget kapital		669 627 520	669 035 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		628 589	0
Årets resultat		1 316 791	1 221 109
Summa fritt eget kapital		1 945 380	1 221 109
Summa eget kapital		671 572 900	670 256 109
Långfristiga skulder	11,14		
Skulder till kreditinstitut		197 250 000	202 250 000
Summa långfristiga skulder		197 250 000	202 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,14	5 000 000	6 250 000
Leverantörsskulder		261 582	289 837
Aktuell skatteskuld		324 100	162 050
Övriga skulder	12	90 120	7 703 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 620 063	2 076 198
Summa kortfristiga skulder		7 295 865	16 481 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**876 118 765**	**888 987 771**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016 och fastställt taxeringsvärde bygger på detta värdeår. Det taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år
Inventarier, verktyg och installationer 15 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	9 816 018	6 513 398
Intäkter IT-kommunikation & TV	476 583	317 057
Årsavgifter varmvattenförbrukning	317 932	198 971
Hyresintäkter garage	1 505 229	969 288
Hyresintäkter lokaler	970 487	601 067
Fastighetsskatt lokaler	65 688	38 499
Övernattningslägenhet	31 750	38 500
Hyresintäkter förråd	34 657	17 708
Avgift andrahandsuthyrning	11 830	5 972
Övriga hyresrelaterade intäkter	94 118	4 670
Summa nettoomsättning	13 324 292	8 705 130

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2018	2017
Teknisk förvaltning	549 181	274 759
Fastighetsel	751 011	448 245
Uppvärmning	923 041	378 204
Vatten	341 048	214 934
Sophämtning	140 834	50 246
IT-kommunikation & TV	487 021	312 448
Fastighetsförsäkring	63 302	41 790
Fastighetsskatt	162 050	108 773
Parkeringstjänst	207 542	132 460
Reparationer & underhåll	346 419	23 621
Väderprognosstyrning & köldmediekontroll	12 260	40 924
Övriga driftkostnader	205 420	28 137
Summa driftkostnader	4 189 129	2 054 541

Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	127 355	114 148
Revisionsarvode	20 000	13 333
Övriga externa kostnader	43 005	23 608
Summa övriga externa kostnader	190 360	151 089

Not 5 Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvoden	180 601	83 861
Sociala avgifter	52 888	26 349
Summa personalkostnader	233 489	110 210

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Entreprenören enligt avtal	0	963 910
Summa övriga rörelsekostnader	0	963 910

NOTER

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	878 985 000	0
Inköp/aktiveringar	2 799 361	101 485 000
Investeringsmoms	-2 799 361	0
Omklassificeringar	0	777 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 985 000	878 985 000
Ingående avskrivningar	-2 534 949	0
Årets avskrivningar	-5 028 567	-2 534 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 563 516	-2 534 949
Utgående redovisat värde	871 421 484	876 450 051
Redovisat värde byggnader	598 287 913	603 316 480
Redovisat värde mark	273 133 571	273 133 571
Summa redovisat värde	871 421 484	876 450 051
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärd byggnader	272 400 000	272 400 000
Taxeringsvärde mark	122 805 000	122 805 000
Taxeringsvärdet är uppdela enligt följande:		
Bostäder	379 000 000	379 000 000
Lokaler	16 205 000	16 205 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	747 065	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 065	0
Årets avskrivningar	-29 295	0
Utgående redovisat värde	717 770	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Momsfordringar	0	2 790 629
Övriga fordringar	155 425	80 016
Summa övriga fordringar	155 425	2 870 645

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna garageintäkter	258 175	241 900
Upplupna varmvattenintäkter	126 971	152 305
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 980	20 469
Förutbetald IT-kommunikation & TV	41 735	41 165
Övriga förutbetalda	217 082	7 966
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	664 943	463 805

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	20 000 000	20 000 000
Amortering efter 5 år	177 250 000	182 250 000
Summa långfristiga skulder	197 250 000	202 250 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-05-28	0,66	1 000 000	40 500 000
SEB	2019-05-28	0,94	1 000 000	40 500 000
SEB	2020-05-28	1,15	1 000 000	40 500 000
SEB	2021-05-28	1,40	1 000 000	40 500 000
SEB	2022-05-28	1,61	1 000 000	40 250 000
Summa			**5 000 000**	**202 250 000**
Avgår kortfristig del				**5 000 000**
Summa långfristiga skulder				**197 250 000**

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld Entreprenören	1 364	7 678 488
Skuld till förvaltare	0	25 089
Övriga skulder	88 756	0
Summa övriga skulder	90 120	7 703 577

NOTER

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 005 515	1 045 099
Upplupna räntekostnader	1 485	616 360
Upplupen teknisk förvaltning	274 600	0
Upplupen fastighetsel	83 050	71 047
Upplupen uppvärmning	121 249	121 731
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	22 340	106 053
Upplupet revisionsarvode	20 000	41 500
Upplupen ekonomisk förvaltning	0	42 868
Övriga upplupna kostnader	91 824	31 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620 063	2 076 198

Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	210 000 000	210 000 000

Stockholm den 2 april 2019
Brf Arlaparken

Viveca Norman
Ordförande

Pär Sigelfeldt
Ledamot

Patrik Ahlqvist
Ledamot

Evin Sarac
Ledamot

Eva Dalin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arlaparken, org.nr 769628-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2018.

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 2018 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor