

Årsredovisning 2019

Brf Arlaparken

Org. 769628-5985

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Johanneshovsvägen 102, 120 50 Årsta.
Styrelsen@brfarlaparken.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade den 19 april 2016 fastigheten Västända 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem-åtta våningar, på adresserna Johanneshovsvägen 100-120, Årstavägen 1-9 och Glindragrändgränd 3-7, 10-14.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 813 kvm, varav 14 365 kvm utgör lägenhetsyta och 448 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 127 parkeringsplatser och 13 MC-platser i garage samt 5 parkeringsplatser utomhus på Glindagränd.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
52 st 2 rum och kök
68 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
19 st 5 rum och kök

Samtliga 181 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Föreningen har åtta uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Angelica Funk	2022-12-31
Daime Inekci	2020-03-31
Puls & Träning Sweden	2022-02-01
Puls & Träning Sweden	2022-02-01
Fastighetsmäklarna i Årsta	2022-12-31
Anna Wickander	2021-06-30
Barbro´s Begravningstjänst	2022-12-31
Infront Graphic Solutions	2020-09-25

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
Föreningen har 2018 erhållit 2 799 361 kronor i återbetald mervärdesskatt 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 hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

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.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel hade föreningen tecknat med JM AB fram tom juni 2019. Från juli 2019 har föreningen avtal med Allgranth AB för fastighetsskötsel, Stockholm Allstäd AB för

städning samt GK Mark & Trädgård för skötsel av utemiljö. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.
Föreningen har tecknat avtal med Apcoa Parkering AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 23 augusti 2014 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 5 februari 2016. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 22 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.
Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 321 st. Nytillkomna medlemmar under året är 41. Antalet medlemmar som utträtt under året är 45. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 317. Under året har 23 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Bergman	Ledamot/ordf
Bengt Andersson	Ledamot
Eva Dahlin	Ledamot
Evin Sarac	Ledamot
Richard Holöien*	Ledamot
Christina Andersson	Suppleant
Emma Lööv	Suppleant
Lennart Klang	Suppleant
Anders Lantz*	Suppleant

*Avgått under året.

Revisor
Till revisor har Öhrlings PwC, Ella Bladh valts.

Valberedningen
Består av Stefan Hallgren, Mårten Markus och Emma Sahl varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte vid halvårsskiftet fastighetsförvaltare till Allgranth AB, städfirma till Stockholms Allstäd AB samt utemiljöskötare till GK Mark & Trädgård och har under hösten arbetat upp rutiner för att få samarbetet att fungera bra.

Sommaren medförde tyvärr inbrott och ytterligare skalskyddsåtgärder har därför genomförts. Brandskyddet har även det sätts över och kommer att tillsammans med säkerhet fortsätta vara prioriterade områden.

Arbete pågår tillsammans med JM för att hantera garantiåtgärder på entreprenaden och detta kommer att fortsätta fram till 5-årsgarantins slut i sista kvartalet 2021. På grund av garantierna är mängden planerat framtida underhåll fortfarande lågt. En underhålls- och investeringsplan ligger planerat att tas fram under år 2020.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet är något lägre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat något till följd av gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och ingen förändring är planerad för kommande år.

Planerat underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarade 60 kr/m² boarea för föreningens hus.

Planerade åtgärder	*År*
Test av LED-belysning i södra delen	2020
Förändringar i utemiljö	2020-2021
Brand- och säkerhetsåtgärder	2020
OVK-besiktning	2023

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	410 653 000	258 382 000	592 520	628 589	1 316 791	671 572 899
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			888 780	-888 780		
Balanseras i ny räkning				1 316 791	-1 316 791	
Årets resultat					1 235 539	1 235 539
Belopp vid årets utgång	410 653 000	258 382 000	1 481 300	1 056 600	1 235 538	672 808 438

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	13 354	13 324	8 705
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1 236	1 317	1 221
Soliditet, %	77,2	76,7	75,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta inkl bredband, kr	717	717	717
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 731	14 080	14 514
Lån per kvm boyta + lokalyta, kr	13 316	13 654	14 075
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 587	28 587	28 587
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1,13	1,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,8	23,2	23,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

8

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 056 600
Årets resultat	1 235 539
	2 292 138
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	888 780
I ny räkning överföres	1 403 358
	2 292 138

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 384 155	13 324 292
Summa rörelsens intäkter m.m.		**13 384 155**	**13 324 292**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 154 669	-4 189 129
Övriga externa kostnader	4	-336 962	-190 360
Personalkostnader	5	-256 207	-233 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 078 396	-5 057 862
Summa rörelsens kostnader		**-9 826 234**	**-9 670 840**
Rörelseresultat		**3 557 921**	**3 653 452**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 322 382	-2 336 661
Summa finansiella poster		**-2 322 382**	**-2 336 661**
Resultat efter finansiella poster		**1 235 539**	**1 316 791**
Årets resultat		**1 235 539**	**1 316 791**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	866 392 917	871 421 484
Inventarier, verktyg och installationer	7	667 941	717 770
Summa materiella anläggningstillgångar		**867 060 858**	**872 139 254**
Summa anläggningstillgångar		**867 060 858**	**872 139 254**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		339	0
Övriga fordringar	8	151 906	131 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	665 135	664 943
Summa kortfristiga fordringar		**817 380**	**796 135**
Kassa och bank		4 146 356	3 159 143
Summa omsättningstillgångar		4 963 736	3 955 278
SUMMA TILLGÅNGAR		**872 024 594**	**876 094 532**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Uppskrivningsfond		1 481 300	592 520
Summa bundet eget kapital		**670 516 300**	**669 627 520**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 056 599	628 589
Årets resultat		1 235 539	1 316 791
Summa fritt eget kapital		**2 292 138**	**1 945 380**
Summa eget kapital		**672 808 438**	**671 572 900**
Långfristiga skulder	10, 13		
Skulder till kreditinstitut		192 250 000	197 250 000
Summa långfristiga skulder		**192 250 000**	**197 250 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		526 802	261 582
Aktuell skatteskuld		341 860	324 100
Övriga skulder	11	53 177	65 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 044 317	1 620 063
Summa kortfristiga skulder		**6 966 156**	**7 271 632**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**872 024 594**	**876 094 532**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 557 921	3 653 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 078 396	5 057 862
Erlagd ränta	-2 322 382	-2 336 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 313 935**	**6 374 654**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-339	6 591
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 906	-5 131 440
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	265 220	-28 255
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-570 697	-262 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 987 213**	**959 530**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-747 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-747 065**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-5 000 000	-6 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 000 000**	**-6 250 000**
Förändring av likvida medel	**987 213**	**-6 037 535**
Likvida medel vid årets början	3 159 143	9 196 678
Likvida medel vid årets slut	**4 146 356**	**3 159 143**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 taxernigsvärde bygger på detta värdeår. Det taxeringsvärdet har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostanden mellan byggnad och mark.

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

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

Övriga materialla anläggningstillgångar skrivs av över dne beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år
Inventarier, verktyg och installationer 15 år

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	9 814 987	9 816 018
	Intäkter IT-kommunikation & TV	477 825	476 583
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	301 862	317 932
	Hyresintäkter garage	1 553 989	1 505 229
	Hyresintäkter lokaler	992 297	970 487
	Fastighetsskatt lokaler	76 780	65 688
	Övernattningslägenhet	48 750	31 750
	Hyresintäkter förråd	45 996	34 657
	Avgift andrahandsuthyrning	22 912	11 830
	Övriga hyresrelaterade intäkter	48 757	94 118
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	13 384 155	13 324 292

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Teknisk förvaltning	390 110	549 181
	Fastighetsel	700 238	751 011
	Uppvärmning	878 268	923 041
	Vatten	319 328	341 048
	Sophämtning	204 863	140 834
	IT-kommunikation & TV	489 018	487 021
	Fastighetsförsäkring	56 568	63 302
	Fastighetsskatt	179 810	162 050
	Parkeringstjänst	211 124	207 542
	Reparationer & underhåll	263 770	346 419
	Väderprognosstyrning & köldmediekontroll	53 468	12 260
	Övriga driftkostnader	408 104	205 420
	Summa driftkostnader	4 154 669	4 189 129

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	216 798	127 355
	Revisionsarvode	46 971	20 000
	Advokatskostnader	7 157	0
	Övriga externa kostnader	66 036	43 005
	Summa övriga externa kostnader	336 962	190 360

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	203 646	180 601
	Sociala avgifter	52 561	52 888
	Summa personalkostnader	256 207	233 489

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	878 985 000	878 985 000
	Inköp/aktiveringar	0	2 799 361
	Investeringsmoms	0	-2 799 361
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 985 000	878 985 000
	Ingående avskrivningar	-7 563 516	-2 534 949
	Årets avskrivningar	-5 028 567	-5 028 567
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 592 083	-7 563 516
	Utgående redovisat värde	**866 392 917**	**871 421 484**
	Redovisat värde byggnader	593 259 346	598 287 913
	Redovisat värde mark	273 133 571	273 133 571
	Summa redovisat värde	**866 392 917**	**871 421 484**
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärd byggnader	337 800 000	272 400 000
	Taxeringsvärde mark	184 181 000	122 805 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	747 065	0
	Inköp	0	747 065
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**747 065**	**747 065**
	Årets avskrivningar	-49 829	-29 295
	Utgående redovisat värde	**667 941**	**717 770**

Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran Entreprenören	18 597	-1 364
	Skattekonto	133 027	132 556
	Övriga fordringar	282	0
	Summa övriga fordringar	151 906	131 192

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna gargeintäkter	251 800	258 175
	Upplupna varmvattenintäkter	139 057	126 971
	Förutbetald fastighetsförsäkring	21 624	20 980
	Förutbetald IT-kommunikation & TV	40 374	41 735
	Övriga förutbetalda kostnader	212 280	217 082
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	665 135	664 943

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	20 000 000	20 000 000
	Amortering efter 5 år	172 250 000	177 250 000
	Summa långfristiga skulder	192 250 000	197 250 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-05-28	1,61	1 000 000	39 250 000
SEB	2021-05-28	1,40	1 000 000	39 500 000
SEB	2020-05-28	1,15	1 000 000	39 500 000
SEB	2020-05-28	0,76	1 000 000	39 500 000
SEB	2020-05-28	0,89	1 000 000	39 500 000
Summa			**5 000 000**	**197 250 000**
Avgår kortfristig del				**5 000 000**
Summa långfristiga skulder				**192 250 000**

Not 11	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Moms, sociala avgifter och skatt	53 177	65 887
	Summa övriga skulder	53 177	65 887

NOTER

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 000 774	1 005 515
Upplupen ränta	6 888	1 485
Upplupen revison	21 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	15 655	593 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 044 317	1 620 063

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	210 000 000	210 000 000
Summa ställda säkerheter	210 000 000	210 000 000

Not 14 Händelser efter räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm den 2020-04- 26

Daniel Bergman

Bengt Andersson

Eva Dahlin

Evin Sarac

Emma Lööv
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2020.

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2019 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 27 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor