

# Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Arlaparken

Org.nr 769628-5985  
B

Styrelsen för Brf Arlaparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje 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 förvärvade den 28 januari 2016 fastigheten Västända 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 6 maj 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts fyra flerbostadshus i fem – åtta våningar med totalt 181 bostadsrättslägenheter, total boarea 14 365 m<sup>2</sup>, och åtta lokaler med en total lokalarea om 448 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 124 parkeringsplatser och fyra MC-platser, samtliga i garage.

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 och skyltar belasta föreningens fastighet.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /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 Begravningsjänst	Begravningsbyrå	ja	53	2019-12-31
Infront Graphic Solutions	Grafisk design	ja	94	2020-09-25

8

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen kommer under 2018 att erhålla 2 799 361 kronor i återbetalad 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.

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

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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. De har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten, dvs 30 juni 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, dvs t o m år 2031. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 60 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus inkl. tunnel mm. 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 2017 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), är enligt ekonomisk plan 717 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, taksikning, service garageport, besiktning garageport, service sopkassun, lekplatsbesiktning, hiss service, hissbesiktning 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 avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

##### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har avtal med Apcoa Parkering AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

8

W

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Föreningens ekonomi*

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 5 februari 2016.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet löstes i sin helhet den 9 maj 2017.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kronor, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2017.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	875 585 000	Insatser	410 653 000
Ännu ej fakturerat	3 400 000	Upplåtelseavgifter	258 382 000
Likviditetsreserv	50 000	Lån	209 750 000
		Amorteringar	250 000
	<hr/>		<hr/>
	879 035 000		879 035 000

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

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid utgången av 2017. Under 2017 har 30 (51) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 25 april 2017.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	301
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	78
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	62
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	317

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2017 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	Ordförande
Viveca Norman	Ledamot	
Evin Sarac	Ledamot	
Lennart Klang	Ledamot	
Stefan Thylander	Ledamot	
Åsa Danielsson	Suppleant	
Fredric Dysén	Suppleant (tom oktober 2017)	
Annie Hydén	Suppleant	
Pär Sigefeldt	Suppleant	

B

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Lennart Wirén, Joachim Eckerström, Gerhard Makowsky och Nora Boyaci ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (sex) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att ändra stadgarna. Samtidigt informerade styrelsen om säkerhetsförbättringar i form av nytt passersystem.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB                      Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Kevin Ong    Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valberedning*

Erik Hall    Sammankallande  
Anna Windirsch  
Lasse Otterstål

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 februari 2016.

**Flerårsöversikt**

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 221
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	2 535
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 756
Årets amorteringar tkr	-1 500
Årets likvidöverskott tkr	2 256

*Nyckeltal*

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	8 705
Resultat efter finansiella poster tkr	1 221
Soliditet %	75,40
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	61 013
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	14 514
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr	14 075
Genomsnittlig skuldränta %	1,20
Fastighetens belåningsgrad %	23,79

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

B

M

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	269 778 000	154 367 000	
Ökning av medlemsinsatser	140 875 000	104 015 000	
Årets resultat			1 221 109
Belopp vid årets utgång	<b>410 653 000</b>	<b>258 382 000</b>	<b>1 221 109</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 221 109
Totalt	1 221 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	592 520
Balanseras i ny räkning	628 589
Totalt	1 221 109

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

*B*

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 705 130	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		8 705 130	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 054 541	0
Övriga externa kostnader	4	-151 089	0
Personalkostnader	5	-110 210	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 534 949	0
Övriga rörelsekostnader	6	-963 910	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-5 814 699	0
<b>Rörelseresultat</b>		2 890 431	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 669 322	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 669 322	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 221 109	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 221 109</b>	<b>0</b>

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

*B*

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,14	876 450 051	0
Pågående nyanläggningar	8	0	777 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>876 450 051</u>	<u>777 500 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		876 450 051	777 500 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 591	27 145
Övriga fordringar	9	2 870 645	1 763 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	463 805	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>3 341 041</u>	<u>1 790 171</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 196 679	14 183 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 196 679</u>	<u>14 183 224</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 537 720	15 973 395
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>888 987 771</b>	<b>793 473 395</b>



## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		669 035 000	424 145 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>669 035 000</u>	<u>424 145 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		1 221 109	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 221 109</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>670 256 109</u>	<u>424 145 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11,14		
Byggnadskreditiv		0	369 267 772
Skulder till kreditinstitut		<u>202 250 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>202 250 000</u>	<u>369 267 772</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	11,14		
Skulder till kreditinstitut		6 250 000	0
Leverantörsskulder		289 837	0
Aktuell skatteskuld		162 050	0
Övriga skulder	12	7 703 577	60 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>2 076 198</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>16 481 662</u>	<u>60 623</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>888 987 771</b>	<b>793 473 395</b>

B

W

## 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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

#### **Avskrivningsprincip**

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 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.

*B*

*W*

## NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter bostäder	6 513 398	0
	Intäkter IT-kommunikation & TV	317 057	0
	Årsavgifter varmvattenförbrukning	198 971	0
	Hysesintäkter garage	969 288	0
	Hysesintäkter lokaler	601 067	0
	Fastighetsskatt lokaler	38 499	0
	Övernattningslägenhet	38 500	0
	Övriga hyresrelaterade intäkter	28 350	0
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 705 130</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Teknisk förvaltning	274 759	0
	Fastighetsel	448 245	0
	Uppvärmning	378 204	0
	Vatten	214 934	0
	Sophämtning	50 246	0
	IT-kommunikation & TV	312 448	0
	Fastighetsförsäkring	41 790	0
	Fastighetsskatt	108 773	0
	Parkeringstjänst	132 460	0
	Reparationer & underhåll	23 621	0
	Väderprognosstyrning & köldmediekontroll	40 924	0
	Övriga driftkostnader	28 137	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 054 541</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ekonomisk förvaltning	114 148	0
	Revisionsarvode	13 333	0
	Övriga externa kostnader	23 608	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>151 089</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvoden	83 861	0
	Sociala avgifter	26 349	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>110 210</b>	<b>0</b>

W

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Entreprenören enligt avtal	963 910	0
	<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>963 910</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Inköp	101 485 000	0
	Omklassificeringar	777 500 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 985 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-2 534 949	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 534 949	0
	Utgående redovisat värde	876 450 051	0
	Redovisat värde byggnader	603 316 480	0
	Redovisat värde mark	273 133 571	0
	Summa redovisat värde	876 450 051	0
	<i><b>Taxeringsvärdets fördelning</b></i>		
	Taxeringsvärd byggnader	272 400 000	62 400 000
	Taxeringsvärde mark	122 805 000	125 784 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	379 000 000	175 000 000
	Lokaler	16 205 000	13 184 000
	Taxeringsvärdet för 2016 avser byggnad under nyuppförande		

<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	777 500 000	0
	Inköp	0	777 500 000
	Omklassificeringar	-777 500 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	777 500 000
	Utgående redovisat värde	0	777 500 000

8

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fordran Entreprenören	0	1 683 026
	Momsfordringar	2 790 629	0
	Övriga fordringar	80 016	80 000
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 870 645</b>	<b>1 763 026</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna garageintäkter	152 305	0
	Upplupna varmvattenintäkter	241 900	0
	Förutbetald fastighetsförsäkring	20 469	0
	Förutbetald IT-kommunikation & TV	41 165	0
	Övriga förutbetalda kostnader	7 966	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>463 805</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Byggnadskreditiv	0	369 267 772
	Amortering inom 2 till 5 år	20 000 000	0
	Amortering efter 5 år	182 250 000	0
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>202 250 000</b>	<b>369 267 772</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017- 12-31
SEB	2018-05-28	0,75	1 250 000	41 750 000
SEB	2019-05-28	0,94	1 250 000	41 750 000
SEB	2020-05-28	1,15	1 250 000	41 750 000
SEB	2021-05-28	1,40	1 250 000	41 750 000
SEB	2022-05-28	1,61	1 250 000	41 500 000
<b>Summa</b>			<b>6 250 000</b>	<b>208 500 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>6 250 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>202 250 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skuld Entreprenören	7 678 488	0
	Skuld till förvaltare	25 089	19 723
	Övriga skulder	0	40 900
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 703 577</b>	<b>60 623</b>

8

W

## NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 045 099	0
	Upplupna räntekostnader	616 360	0
	Upplupen fastighetsel	71 047	0
	Upplupen uppvärmning	121 731	0
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	106 053	0
	Upplupet revisionsarvode	41 500	0
	Upplupen ekonomisk förvaltning	42 868	0
	Övriga upplupna kostnader	31 540	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 076 198</b>	<b>0</b>

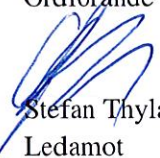
Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	210 000 000	210 000 000

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

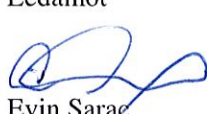
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas i Verksamhetsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm den 13.3.2018  
Brf Arlaparken


  
Göran Olsson  
Ordförande

  
Stefan Thylander  
Ledamot

  
Viveca Norman  
Ledamot


  
Evin Sarac  
Ledamot

  
Lennart Klang  
Ledamot

  
Åsa Danielsson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23.3.2018.

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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Verksamhetsberättelse 2017 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

B

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 på fel, 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 fel, 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 2017 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.

*B*



### *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 23 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor