

# Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Arlaparken

Org.nr 769628-5985



Styrelsen för brf Arlaparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra 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 har den 28 januari 2016 förvärvat fastigheten Västända 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 6 maj 2016.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten kommer det även att finnas cykelverkstad, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd samt fastighetsförråd och extra förråd för uthyrning. Det kommer även att finnas utrymme för källsortering av sopor samt två tvättstugor.

#### Väsentliga servitut

Servitut avseende tunnel, gångväg, infästningar och tillträde kommer att belasta föreningens fastighet. Även ledningsrätt avseende starkström och eventuellt servitut avseende belysning och skyltar kommer att 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	2017-07-31
Vakant		ja	94	

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 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.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 156 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

##### *Parkerings förvaltning*

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Föreningens ekonomi*

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 februari 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 5 februari 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 717 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 46 574 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 404 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 369 267 772 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	878 985 000	Insatser	410 653 000
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	258 382 000
		Lån	210 000 000
	<hr/>		<hr/>
	879 035 000		879 035 000

#### *Avräkning mot Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under april 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2016. Vid årets slut var 176 bostadsrätter upplåtna. Under året har 51 bostadsrätter överlåtits.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	351
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	54
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	301

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 september 2016 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Anders Willner	Ledamot	1)	
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Viveca Norman	Ledamot		
Joachim Eckerström	Ledamot		
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	
Evin Sarac	Suppleant		
Stefan Thylander	Suppleant		
Nora Boyaci	Suppleant		



## BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar	2,5	777 500 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		777 500 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		777 500 000	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 145	0
Övriga fordringar	3	1 763 026	2 721 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 790 171	2 721 077
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 183 224	13 578 923
<b>Summa kassa och bank</b>		14 183 224	13 578 923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 973 395	16 300 000
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>793 473 395</b>	<b>16 300 000</b>

Ⓕ

## BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		424 145 000	16 300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		424 145 000	16 300 000
<b>Summa eget kapital</b>		424 145 000	16 300 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	4,5	369 267 772	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		369 267 772	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		60 623	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		60 623	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>793 473 395</b>	<b>16 300 000</b>

8

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **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 är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

<b>Not 2</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	777 500 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	777 500 000	0
	Utgående redovisat värde	777 500 000	0

<b>Not 3</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fordran Entreprenören	1 683 026	2 721 077
	Övriga fordringar	80 000	0
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 763 026</b>	<b>2 721 077</b>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnadskreditiv</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	404 000 000	0
	Varav nyttjad del:	369 267 772	0

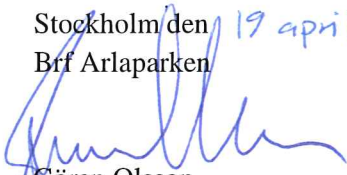
B




## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	210 000 000	Inga


Stockholm den 19 april 2017  
Brf Arlaparken



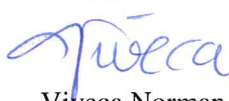
Göran Olsson  
Ordförande



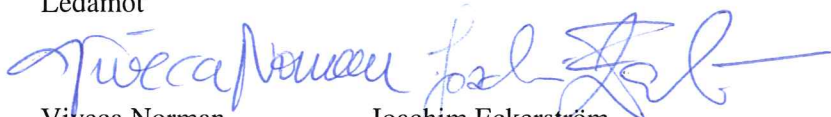
Anders Willner  
Ledamot



Lennart Wirén  
Ledamot




Viveca Norman  
Ledamot



Joachim Eckerström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 26 april 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för räkenskapsåret 2016.

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 2016 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

#### 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 revisionssed 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arlaparken för räkenskapsåret 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

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 vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

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.

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.

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 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

B



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.

### *Anmärkning*

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att styrelsen under räkenskapsåret 2016 inte kallade till ordinarie föreningsstämma inom den tid som anges i stadgarna.

Stockholm den 26 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B'.

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor