

# Årsredovisning 2021

BRF ARLAPARKEN

769628-5985



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARLAPARKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-02-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-05-11.

#### Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

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.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Västända 1, vilken förvärvades 2016-04-19. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 181 bostadsrätter och 7 lokaler på adresserna Johanneshovsvägen 100-120, Årstavägen 1-9 och Glindragränd 3-7, 10-14.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 812 kvm, varav 14 365 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 127 parkeringsplatser och 13 MC-platser i garage samt 5 parkeringsplatser utomhus på Glindragränd. Bland parkeringsplatserna i garagen finns det 14 laddplatser för elbil.

### *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

Föreningen har 8 uthyrda lokaler med följande löptid:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Du-Tid Hudvård AB	2023-02-28
Qasim Alkhabor	tillsvidare
Puls & Träning Sweden AB	2022-02-01
Puls & Träning Sweden AB	2022-02-01
Fastighetsmäklarna i Årsta AB	2022-12-31
Anna Wickander	2024-06-30
Barbro 's Begravningstjänst	2022-12-31
Total Elevator Interior Solution Teis AB	2024-05-01

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.

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 och två tvättstugor.

Servitut avseende tunnel, gångväg, infästningar, tillträde och ledningsrätt avseende starkström belastar föreningens fastighet.

### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-16 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Hall Svensson	Ordförande
Bengt Andersson	Ledamot
Katrin Kjöllér	Ledamot
Lennart Klang (avgått 2021-09-10)	Ledamot
Viveca Norman	Ledamot
Christina Andersson	Suppleant
Emma Lööv	Suppleant
Isabelle Carlsson	Suppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Stefan Hallengren, Barbro Netterstedt Lustig och Nermin Hasic.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### Revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB      Ella Bladh      Huvudansvarig revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Extra föreningsstämma hölls 2021-04-22 angående ändring av stadgar. 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.

### Utförda historiska underhåll

- 2020      Installation av automatiska dörröppnare
- 2020      Iordningsställande av cykelverkstad

### Planerade underhåll

- 2022      4 laddplatser i södra garaget
- 2022      Bänkar ska monteras på innergården under våren 2022 enligt stämmobeslut
- 2022      Basketkorg ska monteras under våren 2022 enligt stämmobeslut
- 2022      OVK - Södra fastigheten

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar, motsvarande 60 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Avtal för städ har föreningen tecknat med Stockholm Allstäd AB och för skötsel av utemiljö har föreningen tecknat avtal med GK Mark & Trädgård. Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Allgranth AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB och gällande förvaltning av föreningens parkeringsplatser har avtal tecknats med Apcoa Parkering AB. Avtalet med Apcoa är uppsagt per 2022-06-30.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2020. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader. Den har under räkenskapsåret minskat, vilket beror på omläggning av två lån till lägre ränta samt löpande amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. 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 mer information om årets likviditetsflöde.

#### Underhåll/investeringar

Underhåll/investeringar i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

10 laddboxar fördelat på 4 i södra garaget och 6 i norra garaget installerades	135 Kkr
Ledifiering av Södra sidan, Miljöbelysning	332 Kkr
Tillverkning och montage av brytskydd	45 Kkr

#### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Sanering av brand som inträffade på Johanneshovsvägen 112 i slutet av 2020 har pågått under hela 2021 och fortsätter in på våren 2022. Kostnaden för saneringen täcks av föreningens försäkring.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 318 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns det 313 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 399 799	13 264 499	13 384 155	13 324 292
Resultat efter fin. poster	1 284 206	1 127 604	1 235 539	1 316 791
Soliditet, %	78	78	77	77
Yttre fond	3 258 860	2 370 080	1 481 300	592 520
Taxeringsvärde	521 981 000	521 981 000	521 981 000	395 205 000
Bostadsyta, kvm	14 365	14 365	14 365	14 365
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	683	683	683
Lån per kvm boyta + lokalyta, kr	12 557	12 895	13 316	13 654
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	1,12	1,16	1,13
Belåningsgrad, %	21,72	22,17	22,77	23,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	410 653 000	-	-	410 653 000
Upplåtelseavgifter	258 382 000	-	-	258 382 000
Fond, yttre underhåll	2 370 080	-	888 780	3 258 860
Balanserat resultat	1 403 358	1 127 604	-888 780	1 642 182
Årets resultat	1 127 604	-1 127 604	1 284 206	1 284 206
<b>Eget kapital</b>	<b>673 936 042</b>	<b>0</b>	<b>1 284 206</b>	<b>675 220 248</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 642 182
Årets resultat	1 284 206
Totalt	<u>2 926 388</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	888 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 360
Balanseras i ny räkning	2 083 028
	<u>2 926 388</u>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		13 399 799	13 185 552
Rörelseintäkter		39 776	78 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 439 575</b>	<b>13 264 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 613 150	-4 222 092
Övriga externa kostnader	7	-434 878	-373 349
Personalkostnader	8	-245 865	-292 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 113 931	-5 079 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 407 825</b>	<b>-9 967 624</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 031 750</b>	<b>3 296 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 747 544	-2 169 271
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 747 544</b>	<b>-2 169 271</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 284 206</b>	<b>1 127 604</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 284 206</b>	<b>1 127 604</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	856 335 786	861 364 350
Inventarier och installationer	11	1 090 854	708 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>857 426 640</b>	<b>862 072 885</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>857 426 640</b>	<b>862 072 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		86 779	148 961
Övriga fordringar	12	139 226	183 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	625 065	651 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>851 070</b>	<b>984 071</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 272 579	4 036 130
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 272 579</b>	<b>4 036 130</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 123 650</b>	<b>5 020 201</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>863 550 290</b>	<b>867 093 086</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Fond för yttre underhåll		3 258 860	2 370 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>672 293 860</b>	<b>671 405 080</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 642 182	1 403 358
Årets resultat		1 284 206	1 127 604
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 926 388</b>	<b>2 530 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>675 220 248</b>	<b>673 936 042</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	145 000 000	111 500 000
Övriga långfristiga skulder		81 000	81 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>145 081 000</b>	<b>111 581 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	41 000 000	79 500 000
Leverantörsskulder		604 619	277 910
Skatteskulder		6 749	224 764
Övriga kortfristiga skulder		130 865	143 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 506 809	1 429 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 249 042</b>	<b>81 576 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>863 550 290</b>	<b>867 093 086</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 036 130</b>	<b>4 146 356</b>
Resultat efter finansiella poster	1 284 206	1 127 604
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 113 931	5 079 398
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>6 398 137</b>	<b>6 207 002</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	133 000	-166 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	172 998	109 890
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>6 704 135</b>	<b>6 150 200</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-467 686	-91 425
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-467 686</b>	<b>-91 425</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5 000 000	-6 169 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-6 169 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 236 449</b>	<b>-110 226</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 272 579</b>	<b>4 036 131</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Arlaparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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 taxeringsvärdet 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. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

**Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgift andrahandsuthyrning	7 518	13 396
Erhållna statliga bidrag	17 922	25 750
Fastighetsskatt lokaler	75 868	76 091
Försäkringsersättningar	18 238	52 520
Hysesintäkter, förråd	75 412	75 207
Hysesintäkter, garage	1 529 973	1 483 449
Hysesintäkter, lokaler	974 429	904 655
Intäkt elförbrukning laddbox	8 953	0
Intäkt vattenförbrukning	263 978	272 092
Intäkter TV/Bredband	477 840	477 840
Årsavgifter, bostäder	9 816 192	9 816 191
Övernattningsslägenhet	63 000	29 750
Övriga intäkter	110 252	37 557
<b>Summa</b>	<b>13 439 575</b>	<b>13 264 499</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Entrémattor	45 924	61 506
Parkeringstjänst	242 787	169 327
Serviceavtal	53 170	47 463
Snöskottning	17 491	0
Städning	303 732	297 074
Teknisk förvaltning	238 760	235 474
Trädgårdsarbete	212 363	207 638
Övrigt	18 691	16 036
<b>Summa</b>	<b>1 132 918</b>	<b>1 034 518</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	326 502	228 634
Underhåll	45 360	60 228
<b>Summa</b>	<b>371 862</b>	<b>288 862</b>



<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	902 771	520 761
Sophämtning	288 092	267 585
Uppvärmning	903 040	961 334
Vatten	185 013	318 161
<b>Summa</b>	<b>2 278 916</b>	<b>2 067 840</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	86 601	60 989
Fastighetsskatt	179 810	179 810
Självrisker	0	32 891
TV/Bredband	489 071	486 303
Övrigt	73 972	70 880
<b>Summa</b>	<b>829 454</b>	<b>830 873</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	180 486	176 180
Förbrukningsinventarier/-material	89 735	85 801
Revisionsarvoden	49 003	62 272
Övriga externa kostnader	115 654	49 096
<b>Summa</b>	<b>434 878</b>	<b>373 349</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	46 618	54 938
Styrelsearvoden	199 247	237 847
<b>Summa</b>	<b>245 865</b>	<b>292 785</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 742 050	2 167 945
Övriga räntekostnader	5 494	1 326
<b>Summa</b>	<b>1 747 544</b>	<b>2 169 271</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	878 985 000	878 985 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>878 985 000</u>	<u>878 985 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-17 620 650	-12 592 083
Årets avskrivning	-5 028 564	-5 028 567
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-22 649 214</u>	<u>-17 620 650</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>856 335 786</b></u>	<u><b>861 364 350</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	273 133 571	273 133 571
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	337 800 000	337 800 000
Taxeringsvärde mark	184 181 000	184 181 000
<b>Summa</b>	<b>521 981 000</b>	<b>521 981 000</b>
<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	838 490	747 065
Inköp	467 686	91 425
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 306 176</u>	<u>838 490</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-129 955	-79 124
Avskrivningar	-85 367	-50 831
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-215 322</u>	<u>-129 955</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>1 090 854</b></u>	<u><b>708 535</b></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	3 109	183 651
Övriga fordringar	136 117	0
<b>Summa</b>	<b>139 226</b>	<b>183 651</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	43 982	46 610
Försäkringspremier	33 662	19 281
TV/Bredband	41 822	41 738
Upplupna garageintäkter	248 783	256 800
Upplupna varmvattenintäkter	104 612	116 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 204	170 150
<b>Summa</b>	<b>625 065</b>	<b>651 459</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2025-06-28	0,92 %	37 250 000	38 250 000
SEB	2023-09-28	0,26 %	37 250 000	38 250 000
SEB	2023-06-28	0,80 %	37 250 000	38 250 000
SEB	2022-05-28	1,61 %	37 000 000	38 000 000
SEB	2024-05-28	0,56 %	37 250 000	38 250 000
<b>Summa</b>			<b>186 000 000</b>	<b>191 000 000</b>

*Varav kortfristig del*

41 000 000      79 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
El	137 826	65 906
Förutbetalda avgifter/hyror	1 021 976	1 076 024
Städning	24 725	24 726
Uppvärmning	159 833	120 267
Utgiftsräntor	3 636	3 829
Vatten	55 294	61 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 519	56 313
<b>Summa</b>	<b>1 506 809</b>	<b>1 429 706</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000
<b>Summa</b>	<b>210 000 000</b>	<b>210 000 000</b>

### **Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Under 2021 installerades 10 laddboxar i föreningens garage fördelat på sex platser i södra garaget och fyra platser i det norra garaget.

Sanering av brand på Johanneshovsvägen 112.

Förbättring av utemiljön

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Erik Hall Svensson  
Ordförande

---

Katrin Kjöllér  
Ledamot

---

Bengt Andersson  
Ledamot

---

Viveca Norman  
Ledamot

---

Emma Lööv  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-25 19:19:04 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**ERIK HALL SVENSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-21 20:11:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK HALL SVENSSON

Datum

Erik Hall Svensson

Leveranskanal: E-post

**VIVECA NORMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-21 17:35:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Viveca Norman

Datum

Viveca Norman

Leveranskanal: E-post

**BENGT ANDERSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-22 08:24:00 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ANDERSSON

Datum

Bengt Andersson

Leveranskanal: E-post

**KATRIN KJÖLLER** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-22 20:45:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katrin Sofie Sandoval Kjöllér

Datum

Katrin Kjöllér

Leveranskanal: E-post

**EMMA LÖÖV** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-21 11:55:19 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA LÖÖV

Datum

Emma Lööv

Leveranskanal: E-post

# 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 2021.

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 2021 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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. Risker 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 2021 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-04-25 19:20:42 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post