

Årsredovisning 2022

Brf Arlaparken

769628-5985



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARLAPARKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19

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 medlemmarnas 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 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 åtta uthyrda lokaler med följande löptid:

	<i>Hyresgäst</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
1	Du-Tid Hudvård AB	2023-02-28
2	Qasim Alkhabor	tillsvidare
3	Puls & Träning Sweden AB	2025-01-31
4	Puls & Träning Sweden AB	2025-01-31
5	Fastighetsmäklarna i Årsta AB	2025-12-30
6	Anna Wickander	2024-06-30
7	Barbro´s Begravningsbyrå	2022-12-31
7	Halldoffs Begravningsbyrå	2025-12-31
8	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 medlemmar 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 matavfall samt två tvättstugor.

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-17 och därefter påföljande konstituering av styrelsen haft följande sammansättning:

Jio Björnström	Ordförande
Bengt Andersson	Ledamot
Katrin Kjöllér	Ledamot
Thomas Hugosson	Ledamot
Viveca Norman	Ledamot
Christina Andersson	Suppleant
Emma Lööv	Suppleant
Maja Karkkonen	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Malin Tiger Nordenström, Björn Forsell och Nermin Hasic.

Firmateckning

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, huvudansvarig revisor Ella Bladh

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Utöver detta har ett antal arbetsmöten hållits om bland annat underhållsplan och budget.

Utfört historiskt underhåll

2021	Tillverkning och montage av brytskydd
2021	Ledifiering av Södra sidan, miljöbelysning
2021	10 st laddboxar installerade i garage
2020	Installation av automatiska dörröppnare
2020	Iordningsställande av cykelverkstad

Planerat underhåll

2023	OVK - norra fastigheten
2023	Byte av SIM-kort i alla hissar (4G)

Till planerat underhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar, motsvarande 60 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Föreningen har avtal med Allgranth AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtal för städning har föreningen tecknat med Stockholm Allstäd AB och för skötsel av utemiljö har föreningen avtal med GK Mark & Trädgård. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Simpleko AB och gällande förvaltning av föreningens parkeringsplatser har avtal tecknats med Aimo Park AB sedan 2022-07-01.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet är sämre jämfört med år 2021. Under året har föreningens kostnader ökat väsentligt. Det är framförallt taxebundna kostnader för el, fjärrvärme och vatten som ökat men även kostnader för hissreparationer. Föreningen har också fått ökade kostnader för serviceavtal och besiktning som tidigare bekostades av JM. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader. De lån som lagts om i slutet av året har fått högre räntenivåer vilket innebär högre räntekostnader nästa år. I takt med att bindningstiden förfaller för fler lån kommer föreningens räntekostnader sannolikt att fortsätta öka de närmaste åren. Ambitionen är att fortsätta amortera enligt plan för att minska föreningens lånebelastning och därigenom sänka räntekostnaderna på sikt.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll/investeringar

Styrelsen har under 2022 tagit fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Följande underhåll/investeringar genomfördes under räkenskapsåret:

Installation av fyra laddboxar i södra garaget	38 tkr
Montering av tre bänkar på innergården	11 tkr
OVK södra fastigheten	193 tkr
Basketkorg monterad på innergården	6 tkr
Brytskydd entré- och garagedörrar	127 tkr

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20% under 2023 på grund av ökade kostnader.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 313 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 312 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 677 711	13 399 799	13 264 499	13 384 155
Resultat efter fin. poster	-86 106	1 284 206	1 127 604	1 235 539
Soliditet, %	79	78	78	77
Yttre fond	4 102 220	3 258 860	2 370 080	1 481 300
Taxeringsvärde	782 272 000	521 981 000	521 981 000	521 981 000
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	12 135	12 557	12 895	13 316
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	0,92	1,12	1,16
Belåningsgrad, %	21,05	21,72	22,17	22,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	410 653 000	-	-	410 653 000
Upplåtelseavgifter	258 382 000	-	-	258 382 000
Fond, yttre underhåll	3 258 860	-	843 360	4 102 220
Balanserat resultat	1 642 182	1 284 206	-843 360	2 083 028
Årets resultat	1 284 206	-1 284 206	-86 106	-86 106
Eget kapital	675 220 248	0	-86 106	675 134 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 083 028
Årets resultat	-86 106
Totalt	<u>1 996 922</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	888 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-211 148
Balanseras i ny räkning	1 319 350
	<u>1 996 922</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 677 711	13 399 799
Rörelseintäkter		6 893	39 776
Summa rörelseintäkter		13 684 604	13 439 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 155 441	-4 613 150
Övriga externa kostnader	7	-429 474	-434 878
Personalkostnader	8	-289 948	-245 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 134 747	-5 113 931
Summa rörelsekostnader		-12 009 610	-10 407 825
RÖRELSERESULTAT		1 674 993	3 031 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 947	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 764 046	-1 747 544
Summa finansiella poster		-1 761 099	-1 747 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 106	1 284 206
ÅRETS RESULTAT		-86 106	1 284 206

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	851 307 222	856 335 786
Maskiner och inventarier	12	1 022 734	1 090 854
Summa materiella anläggningstillgångar		852 329 956	857 426 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		852 329 956	857 426 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		79 639	86 779
Övriga fordringar	13	6 489	139 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	520 303	625 065
Summa kortfristiga fordringar		606 431	851 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 791 888	5 272 579
Summa kassa och bank		4 791 888	5 272 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 398 319	6 123 650
SUMMA TILLGÅNGAR		857 728 275	863 550 290

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		669 035 000	669 035 000
Fond för yttre underhåll		4 102 220	3 258 860
Summa bundet eget kapital		673 137 220	672 293 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 083 028	1 642 182
Årets resultat		-86 106	1 284 206
Summa fritt eget kapital		1 996 922	2 926 388
SUMMA EGET KAPITAL		675 134 142	675 220 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	104 250 000	145 000 000
Övriga långfristiga skulder		81 000	81 000
Summa långfristiga skulder		104 331 000	145 081 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	75 500 000	41 000 000
Leverantörsskulder		850 585	604 619
Skatteskulder		39 657	6 749
Övriga kortfristiga skulder		129 082	130 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 743 809	1 506 809
Summa kortfristiga skulder		78 263 133	43 249 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		857 728 275	863 550 290

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	5 272 579	4 036 130
Resultat efter finansiella poster	-86 106	1 284 206
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 134 747	5 113 931
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 048 641	6 398 137
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	244 640	133 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	514 091	172 998
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	5 807 372	6 704 135
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-38 063	-467 686
Kassaflöde från investeringar	-38 063	-467 686
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6 250 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 250 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-480 691	1 236 449
Likvida medel vid årets slut	4 791 888	5 272 579

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.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsuthyrning	4 367	7 518
Erhållna statliga bidrag	0	17 922
Fastighetsskatt lokaler	95 530	75 868
Försäkringsersättningar	0	18 238
Hysesintäkter, förråd	86 743	75 412
Hysesintäkter, garage	1 650 443	1 529 973
Hysesintäkter, lokaler	1 036 596	974 429
Intäkt elförbrukning laddbox	30 729	8 953
Intäkt vattenförbrukning	244 463	263 978
Intäkter TV/Bredband	477 840	477 840
Årsavgifter, bostäder	9 816 167	9 816 192
Övernattningslägenhet	59 800	63 000
Övriga intäkter	181 926	110 252
Summa	13 684 604	13 439 575

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	174 912	895
Entrémattor	50 278	45 924
Parkeringstjänst	181 907	242 787
Serviceavtal	280 174	53 170
Snöskottning	0	17 491
Städning	300 427	303 732
Teknisk förvaltning	235 728	238 760
Trädgårdsarbete	206 231	212 363
Övrigt	21 021	17 796
Summa	1 450 677	1 132 918

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	785 652	326 502
Underhåll	211 148	45 360
Summa	996 800	371 862

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	1 143 885	902 771
Sophämtning	301 093	288 092
Uppvärmning	1 040 591	903 040
Vatten	322 835	185 013
Summa	2 808 404	2 278 916

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	105 694	86 601
Fastighetsskatt	212 720	179 810
TV/Bredband	492 440	489 071
Övrigt	88 706	73 972
Summa	899 560	829 454

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	181 892	180 486
Förbrukningsinventarier/-material	43 379	89 735
Revisionsarvoden	57 464	49 003
Övriga externa kostnader	146 738	115 654
Summa	429 474	434 878

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	56 349	46 618
Styrelsearvoden	233 599	199 247
Summa	289 948	245 865

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter från bank	2 935	0
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa	2 947	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 761 742	1 742 050
Övriga räntekostnader	2 304	5 494
Summa	1 764 046	1 747 544

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	878 985 000	878 985 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>878 985 000</u>	<u>878 985 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 649 214	-17 620 650
Årets avskrivning	-5 028 564	-5 028 564
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-27 677 778</u>	<u>-22 649 214</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>851 307 222</u>	<u>856 335 786</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	273 133 571	273 133 571

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	494 200 000	337 800 000
Taxeringsvärde mark	288 072 000	184 181 000
Summa	782 272 000	521 981 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 306 176	838 490
Inköp	38 063	467 686
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 344 239</u>	<u>1 306 176</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-215 322	-129 955
Avskrivningar	-106 183	-85 367
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-321 505</u>	<u>-215 322</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 022 734</u>	<u>1 090 854</u>

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 120	3 109
Övriga fordringar	3 369	136 117
Summa	6 489	139 226

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	45 387	43 982
Försäkringspremier	36 019	33 662
TV/Bredband	41 915	41 822
Upplupna garageintäkter	129 146	248 783
Upplupna intäkter gästlägenhet och el laddboxar	20 305	17 295
Upplupna varmvattenintäkter	100 512	104 612
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 019	134 909
Summa	520 303	625 065

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2025-06-28	0,92 %	36 250 000	37 250 000
SEB	2023-12-28	3,82 %	36 250 000	37 250 000
SEB	2023-06-28	0,80 %	36 250 000	37 250 000
SEB	2024-12-28	3,93 %	34 750 000	37 000 000
SEB	2024-05-28	0,56 %	36 250 000	37 250 000
Summa			179 750 000	186 000 000

Varav kortfristig del 75 500 000 41 000 000

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
El	221 173	137 826
Förutbetalda avgifter/hyror	1 037 913	1 021 976
Städning	24 725	24 725
Uppvärmning	151 892	159 833
Utgiftsräntor	102 638	3 636
Vatten	71 585	55 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 883	82 519
Summa	1 743 809	1 506 809

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000
Summa	210 000 000	210 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jio Björnström
Ordförande

Bengt Andersson
Ledamot

Katrín Kjöllér
Ledamot

Viveca Norman
Ledamot

Thomas Hugosson
Ledamot

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF ARLAPARKEN 769628-5985 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 15:24:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIO BJÖRNSTRÖM

Datum

Jio Björnström

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 14:49:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Viveca Norman

Datum

Viveca Norman

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 09:54:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ANDERSSON

Datum

Bengt Andersson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 07:25:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katrin Sofie Sandoval Kjöllér

Datum

Katrin Kjöllér

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 14:58:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Thomas Hugosson

Datum

Thomas Hugosson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 04:53:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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. 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 2022 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

2023-05-03 04:54:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post