



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Arenatoppen

Org nr 769626-2042



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arenatoppen (769626-2042) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 10 april 2013, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 23 juni 2015 och nuvarande stadgar registrerades den 23 maj 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2015 på fastigheten Klosterbacken 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Finalgatan 17 A, Finalgatan 17 B och Arenatorget 3 i Lund.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Klosterbacken GA:1, som förvaltar Finalgatan. Föreningens andel är 17 %.

Föreningen är också medlem i Samfällighetsföreningen GA:2, som förvaltar ett garage och utemiljö. Föreningens andel är 46 %.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	11	451
2	12	849
3	38	3 237
4	14	1 586
5	1	138
	76	6 261
Lokaler, hyresrätt	2	614

En av de båda lokalerna, yta 52 m², har varit outhyrd fram till den 1 oktober 2018. Fram till dess har hyran betalats av Bonava.



HSB - där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018, varvid 36 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående införande av gemensam el samt fullmakt vid lantmäteri-förrättning hölls den 10 december 2018, varvid 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att genomföra projektet med gemensam el.

Föreningen har under året haft 9 st. protokollförda sammanträden och närvaron har varit 94 %.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Orup	ordförande, vald till stämman 2020
Christer Hellström	vice ordförande, vald till stämman 2019
Eva Sigvaldsdotter	sekreterare, vald till stämman 2020 avgick 2018-12-31
Hedi Younis	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Kristina Swerlander	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Elsa Christersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Håkan Sundblad	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, (två i förening.

Av föreningen vald revisor har varit auktoriserad revisor Liselotte Herrlander på Herrlander Revision AB Malmö med Afrodita Christea på BoRevision AB Malmö som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Marie-Louise Hagström Remnéus, Peter Johansson och Dan Hellström med Marie-Louise Hagström Remnéus som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	el, elavtal
Kraftringen Nät AB	el, nätavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kone	hiss
Swedsecure	taggsystem och kamera
Hörmann	port
Tormax och Great Security	dörröpnare
Great Security	lås
Moderna Försäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 16 februari 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Styrelsen har beslutat att reservera till underhållsfonden motsvarande 30 år.

Underhåll

Inga underhållsåtgärder har utförts eller planerats under året.

Övriga väsentliga händelser

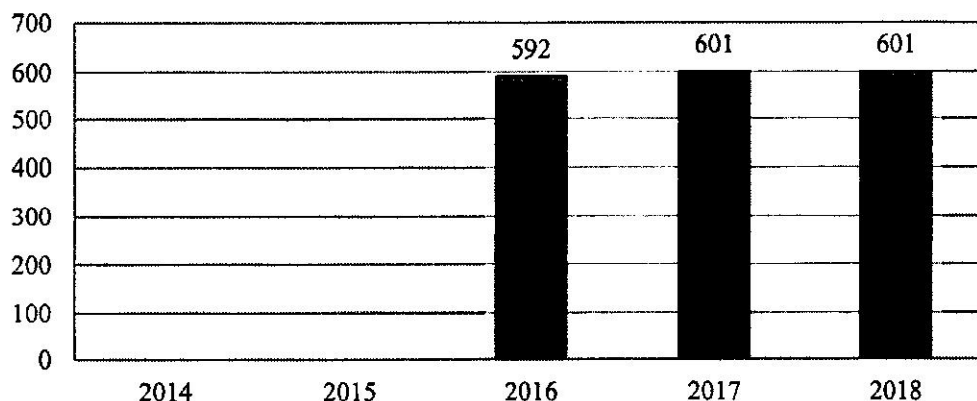
- Ett antal nya servicekontrakt har slutits under året för att vidmakthålla en hög servicenivå och ett kostnads-effektivt tänkande
- Tvåårsbesiktning har utförts med oberoende konsult
- Föreningen har fått bidrag från Klimatklivet för installation av laddstolpar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 601 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 89 632 409 kr. Under året har föreningen amorterat 48 302 kr.

Föreningens lån är placerade med 3 och 5 års löptid. Ett treårslån löper ut i mars 2019.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	128
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	124



Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 367	5 408	3 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	820	750	421
Eget kapital, tkr	201 729	200 909	200 160
Taxeringsvärde, tkr	145 947	145 947	145 947
-varav byggnad, tkr	102 800	102 800	102 800
Soliditet	69%	68%	67%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	601	601	592
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	14 316	14 324	14 332
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	173	144	113
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	61%	61%	61%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	78	30	34
Avskrivning/m ² byggnadsyta	256	307	230

En snittlägenhet på 82 m² kan förenklat sägas vara belånad med 1 173 900 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 82 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 825 416	89 857 584	420 168	56 496	749 550	200 909 213
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				749 550	-749 550	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			534 000	-534 000		0
Årets resultat					820 062	820 062
Belopp vid årets utgång	109 825 416	89 857 584	954 168	272 045	820 062	201 729 275



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Arenatoppen

Org nr 769626-2042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	806 045
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-534 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	820 062
Summa till stämmans förfogande	1 092 107
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	1 092 107

h

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 367 315	5 408 305
Övriga rörelseintäkter		257 376	123 832
Summa rörelseintäkter		5 624 691	5 532 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 680 170	-1 425 441
Övriga externa kostnader	3	-181 237	-208 476
Personalkostnader	4	-138 181	-141 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 760 650	-2 112 780
Summa rörelsekostnader		-3 760 238	-3 888 068
Rörelseresultat		1 864 453	1 644 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 285	10 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 085 676	-904 538
Summa finansiella poster		-1 044 391	-894 520
Resultat efter finansiella poster		820 062	749 550
Årets resultat		820 062	749 550

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	283 614 985	285 375 635
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		283 614 985	285 375 635
Summa anläggningstillgångar		283 614 985	285 375 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 725	78 350
Övriga fordringar	6	112 283	7 404 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	168 108	55 779
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		301 116	7 538 217
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	7 800 000	3 504 412
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		7 800 000	3 504 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	844 113	245 844
<i>Summa kassa och bank</i>		844 113	245 844
Summa omsättningstillgångar		8 945 229	11 288 474
SUMMA TILLGÅNGAR		292 560 214	296 664 109

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 683 000	199 683 000
Fond för yttre underhåll		954 168	420 168
<i>Summa bundet eget kapital</i>		200 637 168	200 103 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		272 045	56 496
Årets resultat		820 062	749 550
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 092 107	806 045
Summa eget kapital		201 729 275	200 909 213
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	89 578 409	89 635 375
Summa långfristiga skulder		89 578 409	89 635 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 000	45 336
Leverantörsskulder		124 854	5 278 242
Skatteskulder		179 322	178 940
Övriga skulder	12	134 605	59 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	759 748	557 704
Summa kortfristiga skulder		1 252 529	6 119 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 560 214	296 664 109

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 864 453	1 644 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 760 650	2 112 780
		3 625 103	3 756 850
Erhållen ränta		38 912	8 996
Erlagd ränta		-1 000 937	-1 025 650
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 663 078	2 740 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		6 388 361	1 675 003
Ökning/minskning av rörelseskulder		-4 960 394	-1 732 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 091 045	2 682 391
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-48 302	-48 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 302	-48 929
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		4 622 361	1 988 899
Likvida medel vid årets slut	14	8 665 104	4 622 361
		4 042 743	2 633 462

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstiden har ändrats från 100 år till 120 år efter beslut av styrelsen.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	1 132 692	1 241 269
Hysesintäkter övrigt	455 829	446 007
Årsavgifter bostäder	3 753 516	3 706 368
Intäkter pant, överlåtelse	7 964	0
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 314	14 655
Öresutjämning	0	6
Summa nettoomsättning	5 367 315	5 408 307

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	226 488	113 124
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	11 025
Lokalvård, städning	0	31 405
Snöröjning	22 929	15 915
Hissbesiktning	2 266	2 166
El	135 834	154 260
Uppvärmning	407 961	425 657
Vatten, avlopp	150 508	132 385
Renhållning	84 276	83 999
Kabel-TV, internet	157 253	161 098
Fastighetsförsäkringspremier	46 576	47 003
Fastighetsskatt	89 470	110 482
Förvaltningsavtal	305 745	136 921
Gemensamhetsanläggning	50 864	0
Summa drift	1 680 170	1 425 441

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 388	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	711
Kontorsmaterial, tele, porto	4 719	0
Bevakning, övriga riskkostnader	0	91 186
Externt revisionsarvode	15 000	0
Kostnader pant, överlåtelse	18 781	0
Övriga förvaltningskostnader	90 301	43 359
Övriga externa tjänster	23 898	66 710
Medlemsavgifter	13 150	6 510
Summa övriga externa kostnader	181 237	208 476



4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	113 750	116 200
Bilersättning	0	676
Sociala avgifter	24 431	24 494
Summa personalkostnader	138 181	141 370

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2134				
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning		
		Årets avskrivning		
		Nyttjande-period		
		Redov värde 2018-12-31		
Ursprunglig byggnad	211 278 000	-3 697 365	-1 760 650	205 819 985
Ursprunglig mark	77 795 000			77 795 000
Byggnader	289 073 000	-3 697 365	-1 760 650	283 614 985
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden byggnader				211 278 000
Ingående anskaffningsvärden mark				77 795 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				289 073 000
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar				-3 697 365
Årets avskrivningar				-1 760 650
Utgående ackumulerade avskrivningar				-5 458 015
				283 614 985
Redovisat värde				285 375 635
Taxeringsvärde				2018-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder				95 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler				7 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				42 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler				1 147 000
Summa taxeringsvärde				145 947 000
				2017-12-31
				95 000 000
				7 800 000
				42 000 000
				1 147 000
				145 947 000

Fastighetsbeteckning: Klosterbacken 7

Byggnads- och värdeår: 2015

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	79 950	6 415 948
Avräkningskonto HSB Skåne	20 991	4 393
Övriga kortf fordringar	11 342	116 036
Klientmedel SBC	0	867 712
Summa övriga fordringar	112 283	7 404 089

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va		12 478	0
Förutbetald försäkring		15 305	15 967
Förutbetald kabel-tv		39 539	38 790
Upplupna ränteintäkter		3 395	1 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 003	0
Upplupna hyresintäkter		95 388	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 108	55 779

8 Övriga kortfristiga placeringar **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne			0	1 000 884
Placeringskonto HSB Skåne			0	2 503 538
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-01	2 700 000	0
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-03-27	400 000	0
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-03-27	4 700 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			7 800 000	3 504 422

9 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Transaktionskonto bank	844 113	245 844
Summa kassa och bank	844 113	245 844

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Övriga skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	1,00%	2019-03-25	24 151	29 863 892	29 888 043
Swedbank Hypotek	1,45%	2021-03-25	24 151	29 863 892	29 888 043
Stadshypotek	0,89%	2020-03-30	0	29 904 625	29 904 625
			48 302	89 632 409	89 680 711

Nästa års amortering beräknas uppgå till	54 000	45 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	89 578 409	89 635 375

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,11%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	216 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	89 362 409

12 Övriga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Mervärdesskatt	76 053	0
Övriga kortfristiga skulder	58 552	59 298
Utgående värde	134 605	59 298



13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	13 400	11 904
Upplupen värme	55 714	59 266
Upplupen sophämtning	7 585	7 529
Förutbetalda månavgifter/hyror	458 345	404 969
Upplupna räntekostnader	130 075	45 336
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 629	13 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	759 748	557 704

14 Likvida medel vid årets slut **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	844 113	245 844
Kortfristiga, likvida placeringar	7 820 991	4 376 517
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	8 665 104	4 622 361

15 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckning	89 760 000	89 760 000
Uttaga pantbrev i fastighet	89 760 000	89 760 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	89 760 000	89 760 000

Lund 2019-03-21

 ort och datum

.....
 Göran Orup

.....
 Christer Hellström

.....
 Hedi Younis

.....
 Kristina Swerlander

Vår revisionsberättelse har avgivits Lund 2019-03-21

.....

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arenatoppen, org.nr. 769626-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arenatoppen för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

h

Rapport om andra halvårsrapport enligt årsredovisningslagen samt stadgarna för föreningen samt stadgarna

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arenatoppen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalandet

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

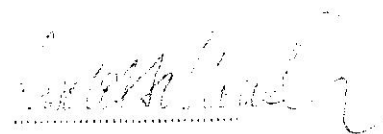
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 21 mars 2019



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.