

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Arenan 2, Linköping

769632-8967

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arenan 2, Linköping, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Arenan 2, Linköping bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2016.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elitroddaren 6, i Linköping kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus med 41 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten skedde under första kvartalet 2018.

Den totala boarean (BOA) är 2 058 kvm.

Föreningen har 21 parkeringsplatser varav tio i gemensamt garage.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar inklusive anvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 24 januari 2018. Garantitiden är fem år.

Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB (fd Fastum UBC Förvaltning AB) gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 juni 2019.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i sex gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende innergård med två cykelhus, GA2 avseende garage under innergården samt GA3-6 avseende kvartersgator och gatuparkeringar. Andelstal för GA6 är 10/35. Andelstalen för de övriga gemensamhetsanläggningarna är ännu inte fastställda. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan till 30 000 kr/år. Förvaltning av GA1 och GA 2 sker genom delägarförvaltning och GA 3-6 ska ske genom samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Bentzer Rebecca Garcia Sven Larsson Robert Pilstål Damir Semiz
-----------	---

Suppleanter	Hans Lindström Olivia Jönsson Robin Wiman
-------------	---

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 10 september 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Damir Semiz	ordförande
	Robert Pilstål	
	Robin Wiman	
	Aneta Kulanovic	

Suppleanter	Lars-Åke Hansson Olivia Jönsson
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (fyra) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen

Sammanställande	Christian Nordén Fredrik Karlbom
-----------------	-------------------------------------

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 45 500 kr från ordinarie stämma våren 2018 till ordinarie stämma våren 2019.

Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett

belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 oktober 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent för taxeringsvärdet av lokaler (garage).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har vi bland annat haft en överlämning av föreningens verksamhet från den byggande styrelsen och entreprenören. En stor del av arbetet har varit att gå igenom föreningens olika avtal samt drivandet av diverse garantiärenden.

Vi har bland annat:

- * Bytt ut defekta el- och vattenmätare i fastigheten (garantiärende).
- * Bytt elavtal till ett billigare och grönare alternativ.
- * Tecknat om föreningens effektabonnemang från 100 kW till 50 kW (högsta förbrukning under 2018 var 24 kW, kostnadsreduktionen är 8,000 kr/år).
- * Uppdaterat fasadritningar hos bygglovskontoret så att medlemmar enklare ska få tillstånd för inglasning av balkong.
- * Sagt upp befintligt avtal med fastighetsskötaren för omförhandling.

Bland föreningens tillgångar så har vi:

- * En enrumslägenhet som används som gästlägenhet som medlemmar kan hyra för 250kr/natt. När den inte hyrs av medlemmar så används den som mötesplats för styrelsen. Lägenheten har under året blivit inredd med säng, bäddsoffa, bord och stolar samt husgeråd för sammanlagt 20.000 kr.
- * En fin takterrass som är möblerad med bänkar, bord och solstolar. Takterrassen är tillgänglig för medlemmar 24/7 och kan användas för festliga arrangemang och samlingar.
- * 10 p-platser i ett underjordiskt garage samt 11 p-platser på gatan utanför föreningen

Städdag 2018 - under hösten arrangerade föreningarna Brf Arenan och Arenan 2 en gemensam städdag. Det var en trevlig dag där alla deltagare fick tillfälle att bättre lära känna varandra medan vi hjälptes åt att städa gården och fastigheterna. Städdagen avslutades med enklare tilltugg och dryck samt gott umgänge.

Juridisk konsultation - föreningen har under det gångna året även köpt in juridisk konsultation för granskning av entreprenaden av Elitroddaren 7 (gård och garage). Styrelsen har under sitt arbete upptäckt avvikelser från bygglovet samt Plan och Bygglagen (PBL) som behövde redas ut för att säkerställa ett rättmätigt förfarande. Ett slutgiltigt resultat av granskningen förväntas i sommar 2019. Totalt hamnade kostnaden på 20.000kr och kommer redovisas 10.000kr under 2018 och 10.000kr under 2019.

Utöver det har föreningen har gått med i Bostadsrätterna som är en förening för bostadsrättsföreningar. Medlemskapet kostar 5.000kr/år (första året gratis) och ger föreningens medlemmar tillgång till ett professionellt forum där de kan ställa frågor om allt som rör bostadsrättsföreningar samt tillgång till artiklar och blanketter som är bra att känna till som medlem i en bostadsrättsförening. Utöver det ingår det även gratis utbildningar, studiematerial samt rådgivning för styrelsen som ger föreningen bättre förutsättningarna att lyckas.

I övrigt har föreningen en del aktiva garantiärenden från 2018 som planeras åtgärds under 2019.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2018. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2018 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	102 975 000	Insatser	59 268 752
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	19 756 248
		<u>Fastighetslån</u>	<u>24 000 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>103 025 000</u>	S:a finansiering	103 025 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 103 025 000 kr, varav mark ingår med 25 400 000 kr.

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2016-09-20</u> <u>-2017-12-31</u>
<u>Förändring av likvida medel</u>		
Årsavgifter	1 181 966	0
Hyror och övriga intäkter	132 687	0
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-726 953	-0
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	587 400	0
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-2 205 769	-23 178 653
Förändring av byggnadskreditiv	-77 383 985	77 383 985
Upptagna fastighetslån	23 940 000	0
Inbetalda medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	75 025 000	4 000 000
Delbetalning av entreprenad	-19 435 000	-58 140 000
Förändring likvida medel	524 946	69 341
Likvida medel vid årets början	69 341	0
Likvida medel vid årets slut	594 287	69 341

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (fyra) medlemmar. Under året har 77 (fyra) medlemmar tillträtt samt 13 (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid sju (inga) överlåtelse.

5

Flerårsöversikt (Tkr)	2018
Nettoomsättning	1 099
Resultat efter finansiella poster	-210
Soliditet (%)	76,5
Resultat exkl avskrivningar	372
Fastighetslån/kvm (kr)	11 633
Årsavgifter/kvm (kr)	644

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

År 2018 speglar resultatet perioden 2018-04-01--2018-12-31

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Ökning av insatskapital	75 025 000				75 025 000
Omklassificering	-19 756 248	19 756 248			0
Enligt entreprenadkontrakt			11 381		11 381
Årets resultat				-209 929	-209 929
Belopp vid årets utgång	59 268 752	19 756 248	11 381	-209 929	78 826 452

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-209 929
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	62 000
i ny räkning överföres	-271 929
	-209 929

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

5

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-20 -2017-12-31 (16 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 098 836	0
Summa rörelseintäkter		1 098 836	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-411 492	0
Övriga externa kostnader	4	-64 480	0
Personalkostnader	5	-39 736	0
Avskrivningar	6	-581 812	0
Summa rörelsekostnader		-1 097 520	0
Rörelseresultat		1 316	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 245	0
Summa finansiella poster		-211 245	0
Resultat efter finansiella poster		-209 929	0
Årets resultat		-209 929	0

Resultaträkningen speglar perioden från avräkningsdagen 2018-04-01 t o m 2018-12-31

5

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 393 188	0
Pågående nyanläggningar	7	0	58 140 000
Summa materiella anläggningstillgångar		102 393 188	58 140 000
Summa anläggningstillgångar		102 393 188	58 140 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 771	0
Övriga fordringar	8	650 566	23 247 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 682	0
Summa kortfristiga fordringar		695 019	23 247 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		84	0
Summa kassa och bank		84	0
Summa omsättningstillgångar		695 103	23 247 994
SUMMA TILLGÅNGAR		103 088 291	81 387 994

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 024 484	4 000 000
Fond för yttre underhåll		11 381	0
Summa bundet eget kapital		79 035 865	4 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-209 929	0
Summa fritt eget kapital		-209 929	0
Summa eget kapital		78 825 936	4 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 820 000	77 383 985
Summa långfristiga skulder		23 820 000	77 383 985
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	120 000	0
Leverantörsskulder		51 227	4 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	271 128	0
Summa kortfristiga skulder		442 355	4 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 088 291	81 387 994

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För 2018 sker avskrivning med 9/12-delar av det årliga beloppet med 581 812 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2016-09-20 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	987 439	0
Hysesintäkter, garage och p-platser	102 018	0
El-intäkter	3 693	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 685	0
	1 098 835	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2016-09-20 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	19 856	0
Trädgårdsskötsel extradeb	2 760	0
Städning och hyra av entréemattor	20 161	0
Kostnader i samband med städdagar	848	0
Gemensamhetsanläggning parkering	954	0
Fastighetsel	110 343	0
Fjärrvärme	77 955	0
Vatten- och avlopp	39 781	0
Avfallshantering	31 247	0
Fastighetsförsäkring	12 428	0
Bredband	55 012	0
Jour och larm hiss	7 448	0
Reparationer och löpande underhåll	3 500	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 199	0
	411 492	0

Förbrukningsinventarier består av inköp till hyreslägenheten, skåp.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2016-09-20 -2017-12-31
Kontorsmaterial och porto	672	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 415	0
Ekonomisk förvaltning	39 843	0
Bankkostnader	1 500	0
Avgifter Bolagsverket	1 800	0
Juridisk konsultation	10 000	0
Övr ext kostnader, Teliaavgift	1 250	0
	64 480	0

Not 5 Personalkostnader

	2018	2016-09-20 -2017-12-31
Styrelsearvode	30 333	0
Sociala avgifter	9 403	0
	39 736	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2016-09-20 -2017-12-31
Omklassificering byggnader	77 575 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	77 575 000	0
Årets avskrivningar	-581 812	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 812	0
Omklassificering mark	25 400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 400 000	0
Utgående redovisat värde	102 393 188	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 140 000	0
Årets aktivering	44 835 000	58 140 000
Omklassificeringar	-102 975 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 140 000
Utgående redovisat värde	0	58 140 000

4

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto förvaltare	594 203	69 341
Fordran hos entreprenör	0	23 178 653
Andra kortfristiga fordringar	56 363	0
	650 566	23 247 994

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	1 581	0
Bredband	21 303	0
Ekonomisk förvaltning	14 423	0
Fastighetsskötsel	4 375	0
	41 682	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank, utnyttjat belopp			0	77 383 985
Danske Bank	1,00	2019-01-31	1 200 000	0
Danske Bank	0,70	2019-05-17	3 600 000	0
Danske Bank	1,04	2020-03-31	6 000 000	0
Danske Bank	1,40	2021-03-31	7 200 000	0
Danske Bank	1,70	2022-03-31	5 940 000	0
			23 940 000	77 383 985
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	60 783	0
Styrelsearvoden	30 333	0
Sociala avgifter	9 403	0
Fastighetsel	14 893	0
Fjärrvärme	18 798	0
Avfallskostnader	3 862	0
Vatten- och avlopp	4 614	0
Juridisk konsultation	10 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	118 442	0
	271 128	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	0
	24 000 000	0

Linköping 2019-05-03

Damir Semiz

Robert Pilstål

Aneta Kulanovic

Robin Wiman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arenan 2, Linköping org.nr 769632-8967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arenan 2, Linköping för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsförening Arenan 2, Linköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 9 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor