
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Park Arena
Org nr: 7696311070



Eh
mo *de*
W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Park Arena får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015 och inflytt skedde under våren 2018. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örebro Eyravallen 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 55 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Restalundsvägen 16 A-F i Örebro. Fastighetens taxeringsvärde är 106 000 000 kr (föregående år 56 200 000 kr).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar

Lägenhetsfördelning

2 r o k	24 st
3 r o k	25 st
4 r o k	3 st
5 r o k	3 st

Total bostadsarea: 4 210,5 kvm

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Föreningens ekonomiska plan visar på en rekommenderad avsättning på 253 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 60 kr/m². Föreningens stadgar rekommenderar en avsättning på minst 30 kr/m². Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 189 tkr (ca 45 kr/m²). *ds*

ds
EL

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Peter Larsson
Annicka Eklind
Eric Lövestedt
Ronny Stenberg
Ulf Gejhammar

Uppdrag

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot (t o m 2019-07-31)
Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Åsa Axell

Uppdrag

Revisor BoRevision

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 % (i enlighet med den ekonomiska planen). Byggtreprenaden har färdigställts under 2018. Slutavräkning har skett 2018-04-30. Resultaträkningen för 2018 omfattar därmed verksamhet för 8 månader.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer (föregående år 83 personer).

Flerårsöversikt

(Belopp i tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 180	2 092	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1	-1 209	-1 206	-29
Soliditet	77,5 %	77,0 %	6,6 %	11,5 %



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	153 055 000	1 847 585	189 000	-1 339 498	-1 209 197
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 209 197	1 209 197
Reservering underhållsfond			189 000	-189 000	
lanspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					597
Vid årets slut	153 055 000	1 847 585	378 000	-2 737 695	597

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 548 695
Årets resultat	597
Årets fondavsättning	-189 000
Summa	-2 737 098

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 737 098**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *hw*

hw
Eh *Je*
Wb

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 179 655	2 091 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 062	66 351
Summa rörelseintäkter		3 296 717	2 158 007
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-934 011	-477 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 979	-195 262
Personalkostnader		-79 176	-59 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 535 049	-1 513 380
Summa rörelsekostnader		-2 815 215	-2 246 341
Rörelseresultat		481 502	-88 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 985	-1 120 929
Summa finansiella poster		-480 905	-1 120 863
Resultat efter finansiella poster		597	-1 209 197
Årets resultat		597	-1 209 197

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	194 811 215	196 324 594
Pågående nybyggnation samt förskott	Not 7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	195 020	0
Summa materiella anläggningstillgångar		195 006 235	196 324 594
Summa anläggningstillgångar		195 006 235	196 324 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		515	5 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 169	140 741
Summa kortfristiga fordringar		51 684	146 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 707 267	1 689 962
Summa kassa och bank		1 707 267	1 689 962
Summa omsättningstillgångar		1 758 951	1 836 332
Summa tillgångar		196 765 186	198 160 926

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	154 902 585	154 902 585	
Fond för yttre underhåll	378 000	189 000	
Summa bundet eget kapital	155 280 585	155 091 585	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 737 695	-1 339 498	
Årets resultat	597	-1 209 197	
Summa fritt eget kapital	-2 737 098	-2 548 695	
Summa eget kapital	152 543 487	152 542 890	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	42 236 126	29 550 000
Summa långfristiga skulder		42 236 126	29 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 138 948	15 269 774
Leverantörsskulder		38 212	130 168
Skatteskulder		224 800	224 800
Övriga skulder		0	69 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 613	373 396
Summa kortfristiga skulder		1 985 573	16 068 036
Summa eget kapital och skulder		196 765 186	198 160 926



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 719 070	1 778 380
Hyror, p-platser	314 450	242 032
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 227	-24 818
Elavgifter	202	0
Kabel-tv-avgifter	149 160	96 062
Summa nettoomsättning	3 179 655	2 091 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 456	39 572
Fakturerade kostnader	1 080	720
Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrningar, mm)	27 828	26 059
Avskrivning av avräkningsskuld till Skanska	68 698	0
Summa övriga rörelseintäkter	117 062	66 351

El
Wok
ur

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-55 454	-9 278
Försäkringspremier	-49 536	-39 425
Kabel- och digital-TV	-147 840	-118 170
Bevakningskostnader	-4 398	0
Snö- och halkbekämpning	-49 096	0
Vatten	-47 853	-46 144
Fastighetsel	-258 258	-133 675
Uppvärmning	-231 860	-80 854
Sophantering	-89 716	-50 352
Summa driftkostnader	-934 011	-477 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-215 367	-132 709
Arvode, yrkesrevisorer	0	-5 068
Övriga förvaltningskostnader (utbildningar, årsstämmor, utlägg, mm)	-30 134	-8 414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 768	-43 231
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 840
Bankkostnader	-1 710	0
Summa övriga externa kostnader	-266 979	-195 262

**Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Mark	46 500 000	46 500 000
Byggnader	151 337 974	0
	197 837 974	46 500 000
Årets anskaffningar		
Byggnader (omklassificerat från pågående nybyggnation)	0	151 337 974
	0	151 337 974
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	197 837 974	197 837 974
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 513 380	0
	-1 513 380	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 513 380	-1 513 380
	-1 513 380	-1 513 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 026 760	-1 513 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	194 811 215	196 324 594
Varav		
Byggnader	148 311 215	149 824 594
Mark	46 500 000	46 500 000

Not 7 Pågående nybyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	134 000 000
Årets tillkommande pågående nybyggnation	0	17 337 974
Omklassificering från pågående nybyggnation till byggnad	0	-151 337 974
Vid årets slut	0	0

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Årets anskaffningar		
Installationer	216 689	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	216 689	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 669	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 669	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	195 020	0

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	43 375 074	44 819 774
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 138 948	-15 269 774
Långfristig skuld vid årets slut	42 236 126	29 550 000

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,99 %	2019-04-30	2 034 774	-2 024 548	10 226	0
STADSHYPOTEK	0,99 %	2019-04-30	12 935 000	-11 870 000	1 065 000	0
NORDEA	0,61 %	2021-04-30	0	10 000 000	50 000	9 950 000
STADSHYPOTEK	1,04 %	2021-04-30	14 925 000	0	150 000	14 775 000
NORDEA	0,95 %	2023-04-19	0	3 894 548	19 474	3 875 074
STADSHYPOTEK	1,43 %	2023-04-30	14 925 000	0	150 000	14 775 000
Summa			44 819 774	0	1 444 700	43 375 074

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 045 000	45 045 000

Örebro 2020- 05-25



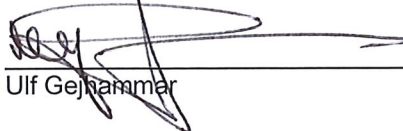
Peter Larsson



Eric Lövestedt

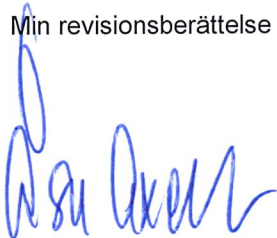


Annicka Eklind



Ulf Gejhammar

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03



Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Park Arena, org.nr. 769631-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Park Arena för år 2019.

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 2019 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.

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 revisorssed 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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. *hux*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Park Arena för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Örebro den 3 juni 2020

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Brf Park Arena

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Park Arena i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

