

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parken

716000-0670

Räkenskapsåret

2016



12
✓

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-10-22.

Föreningens fastighet, Kryssaren 2 bebyggdes 1956 och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 96 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 lokaler, upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns 23 garageplatser och 47 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

- 13 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 40 st 3 rum och kök
- 19 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 777 kvm Total lokalyta: 639 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkrings AB. Bostadsrättstillägg ingår i denna försäkring, men detta tillägg ersätter inte hemförsäkringen. Medlemmarna bör således tillse att teckna en egen hemförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-26 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Christoffer Andell* Karin Dahlen Anders Gavlevik Karl Harling**	Ordförande Sekreterare Ekonomi Drift & underhåll Juridik
Suppleanter	Christina Chalmers Karin Bajlo*	

[Handwritten signatures and initials in the bottom right corner]

*Christoffer Andell begärde under år 2016 att entledigas från sitt ordinarie styrelseuppdrag, men förklarade samtidigt sig villig att anta en suppleantroll. Karin Bajlo trädde därvid in i styrelsen som ordinarie styrelseledamot (sekreterare), varvid Christoffer Andell iklädde sig rollen som styrelsesuppleant. Denna ändring registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

**Karl Harling begärde under år 2016 att entledigas från sitt styrelseuppdrag på grund av avflyttning från föreningen. I Karl Harlings ställe valdes Anders Carell som ordinarie ledamot vid extra föreningsstämma. Denna ändring registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

Styrelsen har upprättat en arbetsordning där roller och uppgifter har fördelats mellan styrelseledamöterna. Suppleanterna har också tilldelats vissa uppgifter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Per Andersson Thomas Lund	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Suppleant	Ulf Borgstrand Alan Pryke	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Valberedning	Anna Hellenberg Ilka Dahlén	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och administrativa förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-03-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2016:

Har Enstar AB fullföljt projektet med att effektivisera föreningens uppvärmningsanläggning och bytt ut samtliga takfläktar och installerat ett frånluftsvärmeåtervinningssystem. Installationen medför bland annat att värme nu leds till energilagret i bergvärmehålen. På så vis effektiviseras vår bergvärmeanläggning. Underhållsavtal avseende uppvärmningsanläggningen har tecknats med Enstar AB.

Har källargångar, förrådsdörrar och cykelrum målats om och ny belysning installerats.

Har nya grillplatser anlagts på gård respektive uteplatsen som vetter mot Kryssarvallen.

Har lekplatsen renoverats med nytt staket och målning av lekhus och gungställning.

Har dränering genomförts utmed fastighetskroppen vid port 9 till och med port 5.

Har motionsrummet fått mer ändamålsenlig utrustning.

Har föreningen hållit extrastämma (6 december), vid mötet avhandlades bland annat frågor om ombyggnad av lokaler till bostadsrätter, gruppavtal med ComHem, beskärning/ gallring av träd samt nyval av ordinarie styrelseledamot.

Under år 2017 har föreningen tecknat avtal med projektledare avseende ombyggnadsprojektet av Kristinaskolans lokaler mm. Detta projekt har således påbörjats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (8) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (1) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 131 (133) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 802	4 804	4 778	4 613
Resultat efter finansiella poster	-1 240	790	-878	-555
Soliditet (%)	41,3	44,2	42,1	40,6
Kassalikviditet (%)	371,7	668,9	639,0	302,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 405 541		1 082 566	-1 214 658	790 452
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			274 254	-274 254	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-179 750	179 750	
Balanseras i ny räkning				790 452	-790 452
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 239 887
Belopp vid årets utgång	11 405 541		1 177 070	518 710	-1 239 887



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-518 710
årets förlust	-1 239 887
	-1 758 597
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	299 835
i ny räkning överföres	-2 058 432
	-1 758 597

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'W' and 'OK'.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 802 256	4 804 077
Övriga rörelseintäkter		155 465	27 480
Summa rörelseintäkter		4 957 721	4 831 557
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 733 023	-2 572 354
Övriga externa kostnader	5	-257 159	-241 652
Personalkostnader	6	-204 990	-216 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 694	-912 738
Summa rörelsekostnader		-6 146 864	-3 943 291
Rörelseresultat		-1 189 143	888 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 298	36 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 042	-134 266
Summa finansiella poster		-50 744	-97 814
Resultat efter finansiella poster		-1 239 887	790 452
Resultat före skatt		-1 239 887	790 452
Årets resultat		-1 239 887	790 452

CB
CJ
CJ

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 158 726	19 708 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 125	127 332
Summa materiella anläggningstillgångar		20 161 851	19 835 407
Summa anläggningstillgångar		20 161 851	19 835 407
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		43 789	150 115
Summa varulager		43 789	150 115
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		14 736	0
Övriga fordringar	9	965 653	1 674 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 612	54 102
Summa kortfristiga fordringar		1 135 001	1 728 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 859 975	5 592 864
Summa kassa och bank		4 859 975	5 592 864
Summa omsättningstillgångar		6 038 765	7 471 849
SUMMA TILLGÅNGAR		26 200 616	27 307 256

CAF
CMR
K
R

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	11 405 541	11 405 541
Yttre reparationsfond		1 177 070	1 082 566
Summa bundet eget kapital		12 582 611	12 488 107
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-518 710	-1 214 658
Årets resultat		-1 239 887	790 452
Summa fritt eget kapital		-1 758 597	-424 206
Summa eget kapital		10 824 014	12 063 901
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 763 750	14 148 750
Summa långfristiga skulder		13 763 750	14 148 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		385 000	385 000
Leverantörsskulder		332 668	202 606
Övriga skulder	12	60 454	59 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	834 730	447 072
Summa kortfristiga skulder		1 612 852	1 094 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 200 616	27 307 256

(
13
7



Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Resultat efter finansiella poster		-1 239 887	790 452
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		951 694	912 738
Likviditet från resultatet		-288 193	1 703 190
Förändring av varulager och pågående arbete		106 326	-87 288
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avr ISS		-114 744	-109 551
Förändring av kortfristiga skulder exkl. lånedel		518 248	151 847
Ackumulerad likviditet från verksamheten		221 637	1 658 198
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 278 138	-85 000
Likviditet från investeringar		-1 278 138	-85 000
Amortering lån		-385 000	-385 000
Likviditet från lån		-385 000	-385 000
Årets kassaflöde		-1 441 501	1 188 198
Likvida medel			
Kassa och bank		4 859 975	5 592 864
Avräkning ISS Facility Services AB		809 354	1 517 966
Likvida medel vid årets slut		5 669 329	7 110 830

6
off K
um 2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	10-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	452 568	452 240
Hysesintäkter garage och p-platser	190 185	188 990
Årsavgifter bostäder	3 328 012	3 328 012
Kabel-TV / Internet	83 700	84 075
Hysesbortfall ./.	-10 193	-7 680
Övriga ersättningar och intäkter	47 127	1 910
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	10 000	9 700
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 912	8 668
Uppvärmning, ej momsregistrerade	740 072	740 072
Överlåtelseavgift	13 539	25 572
Öresutjämning	-2	-2
Försäkringsersättningar	94 801	0
	4 957 721	4 831 557

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	603 654	134 358
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	1 060 119	0
Planerat underhåll av markytor	218 782	0
Planerat underhåll, Gem utry. Ventilation	312 500	179 508
	2 195 055	313 866

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	130 814	150 390
Obligatorisk ventilationskontroll	0	38 500
Besiktning / Serviceavtal	30 439	29 783
Yttre skötsel / Snöröjning	387 526	351 914
Fastighetsel	131 428	130 478
Uppvärmning	851 263	737 777
Vatten	216 078	224 199
Sophämtning	135 366	107 188
Fastighetsförsäkring	59 506	58 099
Självrisk/reparation försäkringsskador	175 836	18 219
Kabel-TV / Internet	127 454	127 574
Arvode teknisk förvaltning	121 082	115 832
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	171 178	168 536
	2 537 970	2 258 489

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'CR', 'M', and 'CCH'.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	100 990	53 044
Revisionsarvode	22 240	48 441
Förvaltningsarvode	115 620	115 620
Övriga externa tjänster/kostnader	18 308	24 547
	257 158	241 652

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	155 384	167 414
Löner övriga	6 675	6 660
Sociala avgifter	42 931	42 472
	204 990	216 546

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	34 022 089	34 022 089
Nyanskaffningar	1 402 345	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 424 434	34 022 089
Ingående avskrivningar	-14 314 014	-13 401 276
Årets avskrivningar	-951 694	-912 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 265 708	-14 314 014
Utgående redovisat värde	20 158 726	19 708 075
Taxeringsvärden byggnader	55 423 000	52 616 000
Taxeringsvärden mark	44 522 000	38 802 000
	99 945 000	91 418 000
Bokfört värde byggnader	20 158 726	19 708 075
	20 158 726	19 708 075

Not 8 Pågående om/tillbyggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 332	42 332
Rådgivning lokalhyra	3 125	0
Inköp värmeanläggning	1 275 013	85 000
Aktivering värmeanläggning	-1 402 345	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 125	127 332
Utgående redovisat värde	3 125	127 332

105
21
cm
4

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	41 323	40 232
Skattefordringar	114 976	116 570
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	809 354	1 517 966
	965 653	1 674 768

Not 10 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Upplåtelseavgifter (BRF)	13 958 283	13 958 283
Inbetalda insatser	290 112	290 112
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-2 842 854	-2 842 854
	11 405 541	11 405 541

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,369	2017-01-28	14 148 750	14 533 750
			14 148 750	14 533 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-385 000	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 223 750 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	31 560	33 172
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	27 921	26 755
Övriga skulder	973	0
	60 454	59 927

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

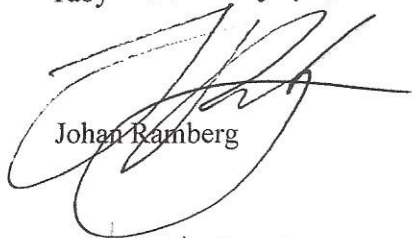
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 595	2 829
Förskottsbetalda hyror och avgifter	385 989	259 133
Upplupna uppvärmningskostnader	58 496	41 255
Upplupna elavgifter	15 551	13 175
Upplupna renhållningsavgifter	0	14 554
Upplupna reparationer och underhåll	40 113	79 125
Beräknat arvode för revision	30 000	37 000
Hysesförlustersättning	237 758	0
Upplupna driftskostnader	65 228	0
	834 730	447 071

Handwritten signatures and initials:
CJF, Lnd, M, to

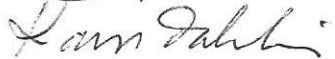
Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	19 250 000	19 250 000

Täby 2017-04-01



Johan Ramberg



Karin Dahlén



Karin Bajlo



Anders Gavlevik

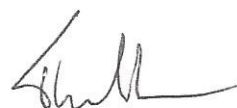


Anders Carell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017.



Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Lund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken, org.nr 716000-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken för år 2016.

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 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Parken för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

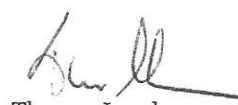
Stockholm den 6 april 2017

Täby den 6 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Thomas Lund
Revisor