

# Årsredovisning

2018

Brf Parken

Org nr 716000-0670

*Handwritten signatures and initials:*  
BR  
UR  
R

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler, upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns 23 garageplatser och 54 p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

- 14 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 42 st 3 rum och kök
- 20 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 067 kvm Total lokalyta: 92 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 Nordeuropa Försäkring AB. Bostadsrättstillägg ingår i denna försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-26 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Karin Bajlo Karin Dahlén Anders Gavlevik Anders Carell	Ordförande Sekreterare Ekonomi Drift & underhåll Drift & underhåll
-----------	--	--

Suppleanter	Ann Thorslund Lena Ericsson Helena Henrikson
-------------	--

CAR  
OFF  
M  
KCB  
B  
S

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	Joanna Kumiega Kosmowski Marina Andersson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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

Ombyggnadsprojektet av de lokaler som Kristinaskolan tidigare hyrde har resulterat i (a) upplåtelse av fyra nya bostadsrätter, (b) ny tvättstuga i källaren med en ny maskinpark, (c) två nya fint inredda aktivitetsrum, och (d) 20 stycken nya källarförråd. Projektet fortsätter med ombyggnad och upplåtelse av ytterligare två bostadsrätter vilka planeras vara färdiga under våren 2019. Dessa upplåtelser innebär intäkter som föreningen kan använda till att amortera sina långfristiga skulder och investera i fastigheten.

5 nya p-platser har anlagts. Arkitekt har anlitas för att undersöka möjligheterna att göra parkeringsgaraget mer parkeringsvänligt och effektivisera garageytan. Ett nytt utomhusförråd har uppförts på innergården. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts. Två vattenskadorna har inträffat, försäkringsanmälan har upprättats och vattenskadorna omfattas av försäkringsskydd, reparationsarbete har påbörjats och delvis färdigställts. Radonmätning har utförts under vintern 2018/2019. Underhållsplanen har uppdaterats i samråd med vår tekniska förvaltare FSS.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar.

Översyn av uppvärmningsanläggningen har påbörjats i syfte att effektivisera bergvärme- och frånluftsvärmeanläggningen och göra föreningen ännu mindre beroende av fossila bränslen (oljepannan).

#### Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (13) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (1) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 137 (134) medlemmar.

CAR BA  
CFF  
KB M

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 429	4 400	4 802	4 804
Resultat efter finansiella poster	-178	99	-1 240	790
Soliditet (%)	41,5	43,0	41,3	44,2
Kassalikviditet (%)	210,6	371,8	371,7	668,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	11 405 541	1 476 905	-2 058 432	99 374
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		299 835	-299 835	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			99 374	-99 374
Upplåtelse av ny bostadsrätt	3 179 875			
Årets resultat				-177 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 585 416</b>	<b>1 776 740</b>	<b>2 258 893</b>	<b>-177 521</b>

CAR DB  
off M-10  
CB

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 258 893
årets förlust	-177 521
	<b>-2 436 414</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	299 835
i ny räkning överföres	-2 736 249
	<b>-2 436 414</b>

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

CAR PO  
CSJ  
KES  
M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 428 696	4 399 918
Övriga rörelseintäkter		203 392	271 053
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 632 088</b>	<b>4 670 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 135 977	-2 971 383
Övriga externa kostnader	5	-257 486	-261 313
Personalkostnader	6	-313 900	-303 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 888	-967 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 710 252</b>	<b>-4 503 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-78 164</b>	<b>167 136</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 121	16 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 478	-84 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 357</b>	<b>-67 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-177 521</b>	<b>99 374</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-177 521</b>	<b>99 374</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-177 521</b>	<b>99 374</b>

CAF M  
CJF KB  
M B

<b>Balansräkning</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 744 161	19 191 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	61 244	1 982 658
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 805 405</b>	<b>21 173 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 805 405</b>	<b>21 173 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		236 381	118 450
<b>Summa varulager</b>		<b>236 381</b>	<b>118 450</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	7 018
Övriga fordringar	9	573 282	745 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 847	104 354
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>674 129</b>	<b>856 715</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 860 320	3 260 592
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 860 320</b>	<b>3 260 592</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 770 830</b>	<b>4 235 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 576 235</b>	<b>25 409 441</b>

CAF HB  
CB  
M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 585 416	11 405 541
Yttre reparationsfond		1 776 740	1 476 905
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 362 156</b>	<b>12 882 446</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 258 893	-2 058 432
Årets resultat		-177 521	99 374
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 436 414</b>	<b>-1 959 058</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 925 742</b>	<b>10 923 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	17 497 500	13 378 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 497 500</b>	<b>13 378 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		385 000	385 000
Leverantörsskulder		151 399	88 787
Skatteskulder		18 394	8 956
Övriga skulder	13	650 445	79 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	947 755	545 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 152 993</b>	<b>1 107 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 576 235</b>	<b>25 409 441</b>

CAR  
CB  
10



<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-78 164	167 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 002 888	967 699
Erhållen ränta		7 121	16 566
Erlagd ränta		-107 224	-81 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>824 621</b>	<b>1 069 453</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-117 931	-74 661
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-42 968	172 933
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 046 435	-507 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 710 157</b>	<b>659 797</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 634 609	-1 979 533
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 634 609</b>	<b>-1 979 533</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		4 503 750	0
Amortering av fastighetslån		-385 000	-385 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		3 179 875	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 298 625</b>	<b>-385 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>374 173</b>	<b>-1 704 736</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 964 593	5 669 329
Likvida medel vid årets slut	15	4 338 767	3 964 593

008  
CAR  
MS  
KB

## 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.

CAF LAR DB  
MKB

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	102 776	410 840
Hysesintäkter garage och p-platser	197 252	191 986
Årsavgifter bostäder	3 329 379	3 328 012
Kabel-TV / Internet	83 959	83 700
Hysesbortfall ./.	-9 916	-338 361
Övriga ersättningar och intäkter	1 500	1 260
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	8 150	8 637
Uppvärmning, ej momsregistrerade	712 056	711 744
Överlåtelseavgift	23 317	31 279
Erhållna skadestånd	0	237 758
Öresutjämning	1	0
Försäkringsersättningar	178 574	0
Driftkostnader ej momsreg	5 040	3 360
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	756
	<b>4 632 088</b>	<b>4 670 971</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	309 026	778 407
Planerat underhåll av markytor	82 069	0
	<b>391 095</b>	<b>778 407</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	98 828	99 078
Obligatorisk ventilationskontroll	31 250	0
Besiktning / Serviceavtal	62 553	60 740
Yttre skötsel / Snöröjning	301 020	232 632
Fastighetsel	156 592	141 999
Uppvärmning	898 899	756 438
Vatten	169 909	177 473
Sophämtning	137 025	116 287
Fastighetsförsäkring	73 894	68 040
Självrisk/reparation försäkringsskador	251 982	0
Kabel-TV / Internet	264 942	249 760
Arvode teknisk förvaltning	114 840	114 840
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	183 150	175 690
	<b>2 744 884</b>	<b>2 192 977</b>

CAR MB  
JW  
KB

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	66 788	73 875
Revisionsarvode	30 745	51 170
Förvaltningsarvode	115 620	115 620
Övriga externa tjänster/kostnader	44 333	20 648
	<b>257 486</b>	<b>261 313</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	235 560	239 839
Löner övriga	13 440	4 430
Sociala avgifter	64 900	59 298
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	-127
	<b>313 900</b>	<b>303 440</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	35 424 434	35 424 434
Nyanskaffningar	10 556 023	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 980 457</b>	<b>35 424 434</b>
Ingående avskrivningar	-16 233 407	-15 265 708
Årets avskrivningar	-1 002 888	-967 699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 236 295</b>	<b>-16 233 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 744 162</b>	<b>19 191 027</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 423 000	55 423 000
Taxeringsvärden mark	44 522 000	44 522 000
	<b>99 945 000</b>	<b>99 945 000</b>

### Not 8 Pågående om/tillbyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 982 658	3 125
Ombyggnad	8 453 184	1 979 533
Aktivering ombyggnation	-10 374 598	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 244</b>	<b>1 982 658</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 244</b>	<b>1 982 658</b>

CAC  
off  
KB  
M  
PB

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	36 433	41 342
Andra kortfristiga fordringar	58 403	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	478 446	704 001
	<b>573 282</b>	<b>745 343</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 455	11 622
Förutbetald kabel-TV	65 954	63 459
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 438	29 273
	<b>100 847</b>	<b>104 354</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,62	2018-01-28	0	13 763 750
SEB	0,50	2019-07-28	17 882 500	0
			<b>17 882 500</b>	<b>13 763 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-385 000	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 957 500 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	31 801	44 442
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	27 644	34 748
Övriga skulder	591 000	0
	<b>650 445</b>	<b>79 190</b>

CP  
72  
KB

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl räntekostnad Externt	3 229	3 975
Förskottsbetalda hyror/avgifter	356 788	375 770
Upplupna uppvärmningskostnader	92 963	60 724
Upplupna elavgifter	18 021	13 742
Upplupna reparationer och underhållskostnader	61 215	0
Beräknat arvode för revision	36 000	40 000
Upplupna driftkostnader	0	51 161
Övriga upplupna kostnader	268 750	0
Upplupna löner och arvoden	75 000	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	17 964	0
Upplupna renhållningsavgifter	8 191	0
Upplupna driftskostnader	9 635	25 610
	<b>947 756</b>	<b>570 982</b>

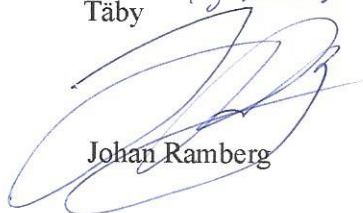
CAO      BF  
CB      RB

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	3 860 320	3 260 592
Avräkning RB Fastighetsägare	478 446	704 001
	<b>4 338 766</b>	<b>3 964 593</b>

Täby

13 mars 2019



Johan Ramberg



Karin Bajlo



Karin Dahlén



Anders Gavlevik



Anders Carell

Vår revisionsberättelse har lämnats .

18 april 2019



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

23 april 2019



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 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 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 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 18 april 2019

Täby den 23 april 2019



Per Andersson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Lund  
Revisor