

# Årsredovisning

2019

Brf Parken

Org nr 716000-0670



Handwritten signatures in blue ink, including a large 'M' and several other initials.

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 102 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
- 26 st 2 rum och kök
- 42 st 3 rum och kök
- 20 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 154 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, bostadsrättstillägg ingår i denna försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 av:

Ordinarie	Johan Ramberg Karin Bajlo Karin Dahlén Anders Gavlevik Ann Thorslund	Ordförande Sekreterare t o m 191031 Ekonomi Drift & underhåll Drift & underhåll
Suppleanter	Anders Carell Lena Ericsson Helena Henrikson	t o m 191031, ersatt ord. ledamot 191101

BE  
HJ  
JG  
N  
x

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	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

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

Den tekniska förvaltningen har fram till och med den 31 december 2019 ombesörjts av FSS Fastighetservice AB. Från och med den 1 januari 2020 och tillsvidare hanteras den tekniska förvaltningen av styrelseledamoten Anders Gavlevik som enligt arbetsordningen är ansvarig för teknisk drift och underhåll.

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 under året färdigställts, vilket resulterat i försäljning av ytterligare två bostadsrätter. Vi har även fått en ny lokalhyresgäst; Berggren Hörle Fastighetsmäklare.

Som nämnts ovan har föreningen sagt upp avtalet med FSS Fastighetsförvaltning AB avseende Teknisk Förvaltning. Tekniska drift och underhåll hanteras numera av styrelseledamoten Anders Gavlevik. Föreningen har tecknat avtal med jourfirman Dygnet Runt.

Föreningen har under några år haft ett serviceavtal med Enstar AB avseende uppvärmningsanläggningen. Föreningen har sagt upp detta avtal till upphörande per den 31 december 2019 och avser att istället inleda ett samarbete med Indoor Energy Services AB. Styrelsens arbete med att effektivisera bergvärme- och frånluftsvärmeanläggningen och göra föreningen ännu mindre beroende av fossila bränslen (oljepannan) fortsätter. En av våra fem värme pannor har under året bytts ut mot en ny. Oljetanken har besiktigats, rengjorts och renoverats.

Nya fräscha avfallsbehållare för hushållssopor och matavfall har installerats på gården.

Styrelsen har tagit fram ett förslag till planlösning för att effektivisera garageytan. En dialog om detta har inletts med de som har garageplats. Ventilationen i garaget har åtgärdats och förbättrats. En enkät avseende laddstationer för elbilar har skickats ut till medlemmarna. Baserat på de svar som inkommit till styrelsen kan konstateras att det för närvarande inte finns ett tillräckligt behovsunderlag för att investera i laddstationer.





Föreningen har även sagt upp städavtalet med StädBolagEtt AB och istället tecknat ett nytt städavtal med KEAB gruppen AB.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 13 (9) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 (2) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 147 (137) medlemmar.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 617	4 429	4 400	4 802
Resultat efter finansiella poster	-1 344	-178	99	-1 240
Soliditet (%)	65,0	41,5	43,0	41,3
Kassalikviditet (%)	645,2	210,6	371,8	371,7

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	14 585 416	1 776 740	-2 258 893	-177 521
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		299 835	-299 835	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-177 521	177 521
Upplåtelse av ny bostadsrätt	13 539 500			
Årets resultat				-1 343 631
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 124 916</b>	<b>2 076 575</b>	<b>-2 736 249</b>	<b>-1 343 631</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 736 249
årets förlust	-1 343 631
	<b>-4 079 880</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	299 835
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-903 921
i ny räkning överföres	-3 475 794
	<b>-4 079 880</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A large checkmark is drawn over the word "Borr".  
Below it, the initials "CS" and "HLP" are written.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 616 823	4 428 696
Övriga rörelseintäkter		129 750	203 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 746 573</b>	<b>4 632 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 945 313	-3 135 977
Övriga externa kostnader	5	-353 035	-257 486
Personalkostnader	6	-332 426	-313 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 380 086	-1 002 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 010 860</b>	<b>-4 710 252</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 264 287</b>	<b>-78 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 867	7 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 211	-106 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 344</b>	<b>-99 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 343 631</b>	<b>-177 521</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 343 631</b>	<b>-177 521</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 343 631</b>	<b>-177 521</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
A large handwritten arrow points from the bottom right towards the table.  
There are several handwritten initials and signatures, including what appears to be "M", "H", and "H".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 715 757	28 744 161
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	107 876	61 244
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 823 633</b>	<b>28 805 405</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 823 633</b>	<b>28 805 405</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		168 812	236 381
<b>Summa varulager</b>		<b>168 812</b>	<b>236 381</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	501 951	573 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	158 486	100 847
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>660 437</b>	<b>674 129</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 523 956	3 860 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 523 956</b>	<b>3 860 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 353 205</b>	<b>4 770 830</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 176 838</b>	<b>33 576 235</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large checkmark and the letters 'm', 'H', and 'S'.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 124 916	14 585 416
Yttre reparationsfond		2 076 575	1 776 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 201 491</b>	<b>16 362 156</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 736 249	-2 258 893
Årets resultat		-1 343 631	-177 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 079 880</b>	<b>-2 436 414</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 121 611</b>	<b>13 925 742</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 612 500	17 497 500
Övriga skulder		19 260	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 631 760</b>	<b>17 497 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		385 000	385 000
Leverantörsskulder		105 097	151 399
Skatteskulder		8 368	18 394
Övriga skulder	13	59 577	650 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	865 425	947 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 423 467</b>	<b>2 152 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 176 838</b>	<b>33 576 235</b>





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 264 287	-78 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 380 086	1 002 888
Erhållen ränta		20 867	7 121
Erlagd ränta		-100 609	-107 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>36 057</b>	<b>824 621</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		67 569	-117 931
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		766	-42 968
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-729 129	1 046 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-624 737</b>	<b>1 710 157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 398 314	-8 634 609
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 398 314</b>	<b>-8 634 609</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		19 260	0
Nyupptagna lån		0	4 503 750
Amortering av fastighetslån		-4 885 000	-385 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		13 539 500	3 179 875
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 673 760</b>	<b>7 298 625</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 650 709</b>	<b>374 173</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 338 767	3 964 593
Likvida medel vid årets slut	15	8 989 475	4 338 767



Handwritten signature and initials, possibly 'CJ' and 'JK', with a checkmark and other scribbles.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat 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

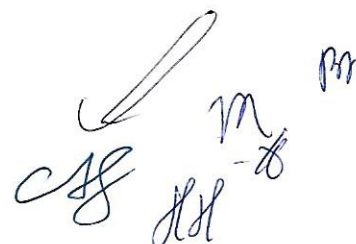
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

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, including a large checkmark, 'CSG', 'HH', 'M', and 'B'.

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	100 696	102 776
Hysesintäkter garage och p-platser	200 453	197 252
Årsavgifter bostäder	3 468 312	3 329 379
Kabel-TV / Internet	87 728	83 959
Hysesbortfall ./.	-6 188	-9 916
Övriga ersättningar och intäkter	1 680	1 500
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	19 940	8 150
Uppvärmning, ej momsregistrerade	741 262	712 056
Överlåtelseavgift	17 361	23 317
Öresutjämning	0	1
Försäkringsersättningar	110 709	178 574
Driftskostnader ej momsreg	4 620	5 040
	<b>4 746 573</b>	<b>4 632 088</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	401 708	309 026
Planerat underhåll	903 921	82 069
	<b>1 305 629</b>	<b>391 095</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	99 852	98 828
Obligatorisk ventilationskontroll	0	31 250
Besiktning / Serviceavtal	63 229	62 553
Yttre skötsel / Snöröjning	307 249	301 020
Fastighetsel	163 184	156 592
Uppvärmning	886 969	898 899
Vatten	141 021	169 909
Sophämtning	145 233	137 025
Fastighetsförsäkring	82 494	73 894
Självrisk/reparation försäkringsskador	187 112	251 982
Kabel-TV / Internet	276 389	264 942
Arvode teknisk förvaltning	114 840	114 840
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	172 112	183 150
	<b>2 639 684</b>	<b>2 744 884</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	103 980	66 788
Revisionsarvode	62 976	30 745
Förvaltningsarvode	119 853	115 620
Övriga externa tjänster/kostnader	66 226	44 333
	<b>353 035</b>	<b>257 486</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvoden	247 547	235 560
Löner övriga	33 025	13 440
Sociala avgifter	51 854	64 900
	<b>332 426</b>	<b>313 900</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 980 457	35 424 434
Omklassificeringar	61 244	0
Årets investering	3 290 438	10 556 023
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 332 139</b>	<b>45 980 457</b>
Ingående avskrivningar	-17 236 295	-16 233 407
Årets avskrivningar	-1 380 086	-1 002 888
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 616 381</b>	<b>-17 236 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 715 758</b>	<b>28 744 162</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 924 000	55 423 000
Taxeringsvärden mark	63 052 000	44 522 000
	<b>130 976 000</b>	<b>99 945 000</b>

**Not 8 Pågående om/tillbyggnad**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 244	1 982 658
Ombyggnad	107 875	8 453 184
Aktivering ombyggnation	-61 244	-10 374 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 875</b>	<b>61 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 875</b>	<b>61 244</b>





**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	36 431	36 433
Andra kortfristiga fordringar	0	58 403
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	465 520	478 446
	<b>501 951</b>	<b>573 282</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 008	12 455
Förutbetald kabel-TV	67 756	65 954
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 722	22 438
	<b>158 486</b>	<b>100 847</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,56	2020-07-28	12 997 500	17 882 500
			<b>12 997 500</b>	<b>17 882 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-385 000	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 072 500 kronor.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<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**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	33 129	31 801
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 448	27 644
Övriga skulder	0	591 000
	<b>59 577</b>	<b>650 445</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JH  
HL  
P



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl räntekostnad Externt	2 831	3 229
Förskottsbetalda hyror/avgifter	396 126	356 788
Upplupna uppvärmningskostnader	45 410	92 963
Upplupna elavgifter	9 899	18 021
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	61 215
Beräknat arvode för revision	48 720	36 000
Övriga upplupna kostnader	250 000	268 750
Upplupna löner och arvoden	0	75 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	17 964
Upplupna renhållningsavgifter	13 415	8 191
Upplupna driftskostnader	99 024	9 635
	<b>865 425</b>	<b>947 756</b>



Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	8 523 956	3 860 320
Avräkning RB Fastighetsägare	465 520	478 446
	<b>8 989 476</b>	<b>4 338 766</b>

Täby 22/3 2020



Johan Ramberg



Helena Henriksson  
ersätter Karin Bajlo



Karin Dahlén



Anders Gavlevik




Ann Odebrand Thorslund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2020.



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



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 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 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 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 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 2019 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 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 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 27/3 2020

Täby den 22/3 2020



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Thomas Lund  
Revisor