

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby
769601-8725

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |
| Upplysningar till resultaträkning | 8-9 |
| Upplysningar till balansräkning | 10-11 |
| Underskrifter | 11 |



Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parken 1, Söderby, 769601-8725 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Följande företag har under året anlåtats för den löpande verksamheten i föreningen:

- Förvaltnings AB Graden, ekonomisk förvaltning
- Intrum Justitia Sverige AB, inkassotjänster
- Driftia Förvaltning, teknisk förvaltning
- Davéns Åkeri, städning
- Carpeting AB, hyrmattor till entréer
- HSB Södertälje Ek.för., skötsel av grönytor, träd och buskar
- LIAB Plåtbyggarna AB, snöröjning av tak
- Kone och Inspecta, hissservice respektive besiktning
- Rapid, larmoperatör
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkar'n i Södertälje, nyckelservice
- Nordisk Elmontering AB, elarbeten och revision av larmanläggningen
- Salems kommun, vatten och avlopp
- Telia och Comhem, tele- och bredband
- Svenska Bolån, offerter och rådgivning vid låneförhandlingar
- Bostadsrätterna, administration av föreningens hemsida
- One.com webbhotell, domännamn till hemsidan
- EZ Gruppen, snöröjning
- SRV Återvinning, sophantering

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 151

Antal tillkommande medlemmar: 22

Antal avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar i slutet av året: 151

Antal lägenheter upplåtna i andrahand: 1

Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden och ett bokföringsmöte med minnesanteckningar och en ordinarie stämma.

Fyra informationsblad om verksamheten har delats ut till medlemmarna.

Styrelsen

| | | |
|-------------|-------------------|------------------------------------|
| Ordförande | Kristina Görander | fr o m 2015-04-23 |
| Sekreterare | Kjell Lundin | fr o m 2015-04-23 |
| Ledamot | Zerina Ljungqvist | fr o m 2015-04-23 |
| Ledamot | Göran Härnulf | fr o m 2015-04-23 |
| Ledamot | Fredrik Broström | fr o m 2015-04-23 t o m 2016-04-26 |
| Ledamot | David Persson | fr o m 2014-04-24 t o m 2016-12-31 |

| | | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| Suppleant | Ronnie Häljeskog | fr o m 2016-04-26 |
| | Stefan Tall | fr o m 2016-04-26 |
| | Krister Kalte | fr o m 2015-04-23 t o m 2016-04-26 |

Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Ella Bladh som huvudansvarig

Valberedning Gunilla Haldosén, sam t o m 2016-04-26
Ingegerd Lindström t o m 2016-03-15

Vesa Varpula fr o m 2016-04-26
Carola Österman, sam fr o m 2016-04-26

Som beslutsordning har gällt att föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Salem Parken 1
Adress: Verandastigen 1 och 3
Byggår: Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.
Taxeringsvärde: 100 000 000 kr varav byggnadsvärde 81 000 000 kr enligt 2016 års taxering
Lägenhetsfördelning: 105 st lägenheter i en huskropp
Total boyta: 8 002 m²
Fastighetens areal: 9 583 m²

Lägenhetsfördelning
1 rum och kök 19 st
2 rum och kök 33 st
3 rum och kök 31 st
4 rum och kök 19 st
5 rum och kök 3 st

P-anläggning
Garage 12 st
P-platser 73 st

8

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Enligt underhållsplanen har under 2016 samtliga yttre fönsterpartier och dörrar målats om av Berglund & Björndal Måleri AB. Föreningen är mycket nöjd med det utförda arbetet.

Med hjälp av Waren AB pågår rengöring av systemet för cirkulerande varmvatten i radiatorerna. Åtgärden optimerar systemets funktion och hjälper till att undvika eventuella stopp.

Medlemmarna i vår nyproducerade grannförening Brf Loggia har flyttat in. Föreningen består av 15 bostadsrätter i ett hus. Vi har även åtgärdat problematiken med dagvattenrör som har dragits om ifrån den nya föreningen.

Intill entrén på Verandastigen 3 har det nu planteras tre (3) nya träd med hjälp av HSB Trädgårdsskötsel, då de tidigare träden fälldes under 2015 pga. snedväxt.

För att minska kostnader för avfallshantering och för att göra en miljöinsats har föreningen anslutit sig till SRV Återvinnings matavfallssortering. Matavfall blir efter behandling biogas som kan användas till bränsle för motorfordon.

För att minska risk för inbrott har föreningen låtit installera belysning mellan garagelängorna.

Enligt inkommen motion under årsmötet har styrelsen startat en utredningsgrupp för att se om det finns möjlighet att upprätta laddstolpar för elbilar.

Tidigare år har det inträffat takläckage och enligt utförd takbesiktning fanns det även risk för takläckage på motsatt sida. Reparation har utförts av Plåtkonsult AB, underleverantör till NCC .

Föreningen har under året omsatt två (2) lån till vad som bedöms som förmånlig ränta och som har resulterat i lägre räntekostnader för föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Enligt underhållsplan och efter behov har samtliga maskiner i tvättstugorna på Verandastigen 1 och 3 bytts ut. Ny utrustning och byte ombesörjt av AB PODAB.

Projektarbetet med laddstolpar kommer att fortsätta under 2017.

Under årsmötet våren 2016 framkom önskemål om att uppdatera fibernätet för att öppna möjlighet till snabbare internet, samt att kunna teckna avtal med flera aktörer utöver ComHem och Telia. Telia kommer att uppdatera s.k. Switch för att öppna upp för hastigheter upp till 1GB och ett avtal om Öppen Fiber tecknas. Öppen Fiber innebär att Telia installerar fiberanslutningen och medlemmar väljer själva vem som ska leverera tv, bredband och telefoni.

Styrelsen har valt att uppmärksamma att årsstämman under våren 2017 blir den 10:e årsstämman för föreningen genom att bjuda på kaffe och historik över Söderby.

Enligt muntligt löfte från Söderby Entreprenad AB ska man installera höga glasväggar mellan vår och grannförening Brf Loggias balkonger.

Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Fond fastighets- underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 135 967 000 | 1 657 438 | 327 468 | 696 691 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | 696 691 | -696 691 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | 237 000 | -237 000 | |
| Årets resultat | | | | -110 659 |
| Vid årets slut | 135 967 000 | 1 894 438 | 787 159 | -110 659 |

B

| Flerårsöversikt | 2016 | 2015 | 2014 | <i>Belopp i kr</i> 2013 |
|---|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 6 608 296 | 6 602 988 | 6 583 215 | 6 461 876 |
| Resultat efter finansiella poster | -110 659 | 696 691 | -288 038 | 811 671 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | -1,7 | 10,8 | -4,5 | 12,6 |
| Soliditet, % | 61,2 | 61,0 | 60,8 | 60,6 |
| Balansomslutning | 226 185 507 | 227 274 153 | 226 791 757 | 228 143 227 |
| Nyckeltal i kr/m² boyta | | | | |
| Årsavgift | 784 | 784 | 784 | 764 |
| Lån | 10 800 | 10 925 | 10 925 | 11 070 |
| Gemensam elkostnad | 19 | 18 | 18 | 20 |
| Värmekostnad | 144 | 136 | 135 | 140 |
| Vattenkostnad | 36 | 35 | 37 | 35 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

| | |
|--|-----------|
| balanserat resultat | 787 158 |
| årets redovisade resultat | -110 659 |
| ur föreningens fond för fastighetsunderhåll ianspråktagas* | 970 931 |
| | 860 272 |
| | 860 272 |
| | 1 647 430 |

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

| | |
|--|-----------|
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna | |
| ett belopp motsvarande minst minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader | 243 000 |
| balanseras i ny räkning | 1 404 430 |
| Summa | 1 647 430 |

*) avser planerat underhåll 2016

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

B

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 608 296 | 6 602 988 |
| Övriga rörelseintäkter | | 243 | 40 040 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 608 539 | 6 643 028 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -3 968 200 | -2 627 508 |
| Personalkostnader | 4 | -106 466 | -94 902 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 624 263 | -1 624 263 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 698 929 | -4 346 673 |
| Rörelseresultat | | 909 610 | 2 296 355 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 014 | 14 286 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 037 283 | -1 613 950 |
| Summa finansiella poster | | -1 020 269 | -1 599 664 |
| Resultat efter finansiella poster | | -110 659 | 696 691 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -110 659 | 696 691 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -110 659 | 696 691 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 221 993 137 | 223 617 400 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 221 993 137 | 223 617 400 |
| Summa anläggningstillgångar | | 221 993 137 | 223 617 400 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 225 |
| Övriga fordringar | | 33 768 | 28 050 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 78 333 | 83 329 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 112 101 | 113 604 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 080 269 | 3 543 150 |
| Summa kassa och bank | | 4 080 269 | 3 543 150 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 192 370 | 3 656 754 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 226 185 507 | 227 274 154 |

B

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 135 967 000 | 135 967 000 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 1 894 438 | 1 657 438 |
| Summa bundet eget kapital | | 137 861 438 | 137 624 438 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 787 158 | 327 468 |
| Årets resultat | | -110 659 | 696 691 |
| Summa fritt eget kapital | | 676 499 | 1 024 159 |
| Summa eget kapital | | 138 537 937 | 138 648 597 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 85 922 500 | 86 422 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 85 922 500 | 86 422 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 500 000 | 1 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 403 053 | 286 503 |
| Skatteskulder | | 6 498 | 70 577 |
| Övriga skulder | | 22 373 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 793 146 | 845 977 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 725 070 | 2 203 057 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 226 185 507 | 227 274 154 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>%</i> |
|---|----------|
| Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader | 0,877 |

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 6 270 223 | 6 270 223 |
| Hysesförluster | 0 | -8 453 |
| Lokalhyror | 12 815 | 16 984 |
| Garagehyror | 86 400 | 86 400 |
| Bilplatshyror med el | 236 858 | 235 695 |
| Bilplatshyror utan el | 2 100 | 2 238 |
| Öresutjämning | -100 | -99 |
| | 6 608 296 | 6 602 988 |

8

Not 3 Driftskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| El | 151 061 | 146 546 |
| Värme | 1 154 825 | 1 087 399 |
| Värmesystem behandling | 118 753 | 0 |
| Vatten och avlopp | 290 383 | 280 839 |
| Renhållning, sophantering | 111 264 | 93 863 |
| Snöröjning | 121 303 | 11 250 |
| Teknisk förvaltning | 275 313 | 126 895 |
| Städning avtalad | 151 387 | 149 678 |
| Städning övrigt | 20 783 | 33 915 |
| Förebyggande underhåll | 0 | 83 831 |
| Försäkringsskador | 0 | 24 438 |
| Avhjälpande underhåll | 186 452 | 84 020 |
| Underhåll gård & park | 12 850 | 100 467 |
| Övriga driftskostnader | 20 754 | 0 |
| Hisskostnader | 34 522 | 22 953 |
| Larm,hiss, porttelefon | 8 977 | 8 204 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 66 570 | 65 257 |
| Fastighetsförsäkringar | 58 036 | 54 164 |
| Serviceavtal | 3 230 | 0 |
| Gemensam tv-anläggning | 27 472 | 27 456 |
| Förbrukningsinventarier | 3 058 | 29 225 |
| Planerat underhåll | 970 931 | 0 |
| Kostnader föreningsstämma | 5 471 | 2 250 |
| Övriga föreningskostnader | 22 488 | 32 898 |
| Administrationskostnader | 114 252 | 114 252 |
| Ekonomisk rådgivning | 0 | 11 500 |
| Extern revisionskostnad | 24 625 | 28 250 |
| Bankkostnader | 6 779 | 4 420 |
| Övriga främmande tjänster | 6 661 | 2 500 |
| Kravkostnader | 0 | 663 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 376 |
| Summa | 3 968 200 | 2 627 509 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 84 536 | 73 330 |
| Övriga löner och ersättningar | 115 | 2 997 |
| Sociala kostnader | 21 815 | 18 575 |
| | 106 466 | 94 902 |

8

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 228 249 500 | 228 249 500 |
| | <u>228 249 500</u> | <u>228 249 500</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -4 632 100 | -3 007 837 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 624 263 | -1 624 263 |
| | <u>-6 256 363</u> | <u>-4 632 100</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 221 993 137 | 223 617 400 |
| Bokfört värde byggnader | 180 293 137 | 181 917 400 |
| Bokfört värde mark | 41 700 000 | 41 700 000 |
| | <u>221 993 137</u> | <u>223 617 400</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde fastigheter | 100 000 000 | 97 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnader | 81 000 000 | 79 000 000 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------|------------|--------|-------------------|-------------------|
| Nordea | 2018-11-21 | 0,91% | 8 224 062 | 8 224 062 |
| Nordea | 2021-12-02 | 1,38% | 11 500 000 | 12 000 000 |
| Nordea | 3 mån | 0,083% | 13 500 000 | 14 000 000 |
| Nordea | 2018-11-21 | 0,96% | 13 820 547 | 13 820 547 |
| SBAB | 2017-12-13 | 1,23% | 12 897 891 | 12 897 891 |
| SBAB | 2017-12-13 | 1,19% | 12 480 000 | 12 480 000 |
| SBAB | 2018-01-17 | 0,97% | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | | | <u>86 422 500</u> | <u>87 422 500</u> |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -500 000 | -1 000 000 |
| Kvarstående långfristig del | | | 85 922 500 | 86 422 500 |



Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 92 812 500 | 92 812 500 |
| Summa ställda säkerheter | 92 812 500 | 92 812 500 |

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 56 486 | 92 766 |
| Förutbetalda intäkter | 544 615 | 531 366 |
| Övriga upplupna kostnader | 192 045 | 221 845 |
| | 793 146 | 845 977 |

Underskrifter

Söderby 2017-03-11



Kristina Görander
Styrelseordförande



Kjell Lundin



Zerina Ljungqvist



Göran Härmulv

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby org.nr 769601-8725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor