

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby
769601-8725

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| 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 2017.

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
- Driftia Förvaltning AB och Driftia EL AB, teknisk förvaltning
- Davéns Åkeri AB, städning
- Carpeting i Sthlm AB, hyrmattor till entréer
- HSB Södertälje Ek.för., skötsel av grönytor, träd och buskar
- Inspecta Sweden AB och KONE AB, hisservice resp. besiktning
- Rapid, larmoperatör
- Q-park AB, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkarn i Södertälje, nyckelservice
- Salems kommun, vatten och avlopp
- SRV Återvinning AB, sophantering
- Telia Sonera Sverige AB, Larm-hisstelefon
- Com Hem AB - TV-anläggning (grundutbudet)
- Svenska Bolån AB, offerter och rådgivning vid låneförhandlingar
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, revisor
- Bostadsrätterna, administration av föreningens hemsida
- One.com webbhotell, domännamn till hemsidan
- EZ Gruppen AB, snöröjning
- Pyslingen Förskolor och Skolor AB, lokaluthyrning för föreningsstämma
- Waren International AB - underhåll värmesystem

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 151

Antal tillkommande medlemmar: 22

Antal avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar i slutet av året: 149

Antal lägenheter upplåtna i andrahand: 2

Under året har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden, ett konstituerande och ett bokföringsmöte med minnesanteckningar, en ordinarie och en extrastämma. 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 Härnultv | fr o m 2015-04-23 | |
| Ledamot | Stefan Tall | fr o m 2016-04-26 | tidigare suppleant |

| | | | |
|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| Suppleant | Timothy Kettley | fr.o.m. 2017-04-26 | |
| | Christina Ludvigsson | fr.o.m. 2017-04-26 | |
| | Ronnie Häljeskog | fr.o.m. 2016-04-26 t.o.m 2017-06-07 | |

Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Ella Bladh som huvudansvarig

| | | | |
|---------------------|-----------------|------------------------------|--|
| Valberedning | Robin Andersson | fr.o.m 2017-04-26 | |
| | Vesa Varpula | 2016-04-26 t.o.m. 2017-04-26 | |

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun.
Som beslutsordning har gällt att föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årstämman 2017 var den 10:e årsstämman och medlemmar bjöds därmed på tårta och föreläsning om husets historia.

Föreningen har antagit nya stadgar, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-27, för att styrelsens ledamöter ska väljas på två år samt för att anta ytterligare stadgeändringar, som beror på nya regler som införts för bostadsrättsföreningar under 2016.

Årsavgifter lämnades oförändrade med bedömning att föreningens ekonomi kan möta de löpande utgifterna, planerat underhåll och amorteringar.

Sammanlagt har fyra lån fått nya villkor till vad som bedöms som förmånlig ränta. Detta har resulterat i lägre räntekostnader för föreningen. Amortering om 500 000 kr har skett.

Enligt underhållsplanen har tvättmaskiner och torkskåp ersatts med nya av leverantör PODAB. I samband med det har vi även inhandlat ny städutrustning och låtit installera brandsläckare.

Samtliga belysningsstolpar utomhus längs med Verandastigen har försetts med LED-belysning.

Waren International AB, som anlåtats för rengöring av vårt system för cirkulerande vatten i värmeelementen, är inne i slutfasen av detta arbete. Resultaten hittills visar på klara förbättringar. Waren har valt att använda oss som referensanläggning, vilket innebär återkommande kontroller och förklarar det förmånliga priset för arbetet.

Telia har under våren uppgraderat fibernätet för att tillåta snabbare hastigheter och vi har också tecknat avtal om Öppen Fiber som gör att medlemmar nu kan välja bland fler leverantörer för tv, bredband och telefoni, utöver Telia och ComHem.

Under 2016 införde föreningen matavfallssortering och SRV Återvinning AB har återkopplat om att föreningen har skött sig väl.

För allmän trivsel har vi köpt in nya sittmöbler till tvättstugornas uteplatser.

B

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 m ² |
| Fastighetens areal: | 9 583 m ² |

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 |

Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Fond fastighets- underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 135 967 000 | 1 894 438 | 787 158 | -110 659 |
| Uttag ur fond enligt stämmobeslut | | -970 931 | 970 931 | |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | -110 659 | 110 659 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | 243 000 | -243 000 | |
| Årets resultat | | | | 1 005 059 |
| Vid årets slut | 135 967 000 | 1 166 507 | 1 404 430 | 1 005 059 |

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | <i>Belopp i kr 2013</i> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Nettoomsättning | 6 620 742 | 6 608 296 | 6 602 988 | 6 583 215 | 6 461 876 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 005 059 | -110 659 | 696 691 | -288 038 | 811 671 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | 15,2 | -1,7 | 10,8 | -4,5 | 12,6 |
| Soliditet, % | 61,6 | 61,2 | 61,0 | 60,8 | 60,6 |
| Balansomslutning | 226 642 044 | 226 185 507 | 227 274 153 | 226 791 757 | 228 143 227 |

Nyckeltal i kr/m² boyta

| | | | | | |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift | 784 | 784 | 784 | 784 | 764 |
| Lån | 10 738 | 10 800 | 10 925 | 10 925 | 11 070 |
| Gemensam elkostnad | 19 | 19 | 18 | 18 | 20 |
| Värmekostnad | 142 | 144 | 136 | 135 | 140 |
| Vattenkostnad | 40 | 36 | 35 | 37 | 35 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

| | |
|---------------------------|-----------|
| balanserat resultat | 1 404 430 |
| årets redovisade resultat | 1 005 059 |
| | <hr/> |
| | 2 409 489 |

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 | <hr/> |
| Summa | 2 409 489 |

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

B

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 620 742 | 6 608 296 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 243 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 620 742 | 6 608 539 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -2 886 981 | -3 968 200 |
| Personalkostnader | 4 | -108 085 | -106 466 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5,6 | -1 696 673 | -1 624 263 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 691 739 | -5 698 929 |
| Rörelseresultat | | 1 929 003 | 909 610 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 15 810 | 17 014 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -939 754 | -1 037 283 |
| Summa finansiella poster | | -923 944 | -1 020 269 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 005 059 | -110 659 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 1 005 059 | -110 659 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 1 005 059 | -110 659 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 220 368 874 | 221 993 137 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 289 640 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 220 658 514 | 221 993 137 |
| Summa anläggningstillgångar | | 220 658 514 | 221 993 137 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 4 664 | 0 |
| Övriga fordringar | | 33 906 | 33 768 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 934 | 78 333 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 95 504 | 112 101 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 888 026 | 4 080 269 |
| Summa kassa och bank | | 5 888 026 | 4 080 269 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 983 530 | 4 192 370 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 226 642 044 | 226 185 507 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 135 967 000 | 135 967 000 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 1 166 507 | 1 894 438 |
| Summa bundet eget kapital | | 137 133 507 | 137 861 438 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 404 430 | 787 158 |
| Årets resultat | | 1 005 059 | -110 659 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 409 489 | 676 499 |
| Summa eget kapital | | 139 542 996 | 138 537 937 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 83 922 500 | 85 922 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 83 922 500 | 85 922 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 2 000 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 605 204 | 403 053 |
| Skatteskulder | | 6 282 | 6 498 |
| Övriga skulder | | 0 | 22 373 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 565 062 | 793 146 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 176 548 | 1 725 070 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 226 642 044 | 226 185 507 |



Noter

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>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 6 270 223 | 6 270 223 |
| Lokalhyror | 27 351 | 12 815 |
| Garagehyror | 86 400 | 86 400 |
| Bilplatshyror med el | 234 792 | 236 858 |
| Bilplatshyror utan el | 2 100 | 2 100 |
| Öresutjämning | -124 | -100 |
| | 6 620 742 | 6 608 296 |



Not 3 Driftskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ei | 149 675 | 151 061 |
| Värme | 1 133 207 | 1 154 825 |
| Värmesystem behandling | 6 015 | 118 753 |
| Vatten och avlopp | 321 268 | 290 383 |
| Renhållning, sophantering | 92 354 | 111 264 |
| Snöröjning | 122 948 | 121 303 |
| Teknisk förvaltning | 135 300 | 275 313 |
| Städning avtalad | 152 760 | 151 387 |
| Städning övrigt | 36 177 | 20 783 |
| Avhjälpande underhåll | 134 188 | 186 452 |
| Underhåll gård & park | 151 180 | 12 850 |
| Övriga driftskostnader | 14 025 | 20 754 |
| Hisskostnader | 27 139 | 34 522 |
| Larm,hiss, porttelefon | 9 155 | 8 977 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 69 037 | 66 570 |
| Fastighetsförsäkringar | 60 468 | 58 036 |
| Serviceavtal | 3 307 | 3 230 |
| Gemensam tv-anläggning | 27 786 | 27 472 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 3 058 |
| Planerat underhåll | 0 | 970 931 |
| Kostnader föreningsstämma | 4 254 | 5 471 |
| Övriga föreningskostnader | 40 918 | 22 488 |
| Administrationskostnader | 114 254 | 114 252 |
| Ekonomisk rådgivning | 19 625 | 0 |
| Extern revisionskostnad inkl rådgivning | 38 875 | 24 625 |
| Bankkostnader | 5 508 | 6 779 |
| Övriga främmande tjänster | 17 558 | 6 661 |
| Summa | 2 886 981 | 3 968 200 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 79 492 | 84 536 |
| Övriga löner och ersättningar | 6 563 | 115 |
| Sociala kostnader | 22 030 | 21 815 |
| | 108 085 | 106 466 |



Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -6 256 363 | -4 632 100 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 624 263 | -1 624 263 |
| | <u>-7 880 626</u> | <u>-6 256 363</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 220 368 874 | 221 993 137 |
| Bokfört värde byggnader | 178 668 874 | 180 293 137 |
| Bokfört värde mark | 41 700 000 | 41 700 000 |
| | <u>220 368 874</u> | <u>221 993 137</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde fastigheter | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnader | 81 000 000 | 81 000 000 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 0 | 0 |
| -Nyanskaffningar | 326 050 | 0 |
| Vid årets slut | <u>326 050</u> | <u>0</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | 0 | 0 |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -72 410 | 0 |
| Vid årets slut | <u>-72 410</u> | <u>0</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 253 640 | 0 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nordea | 2018-11-21 | 0,91% | 8 224 062 | 8 224 062 |
| Nordea | | | 0 | 11 500 000 |
| SBAB | 2021-01-21 | 1,29% | 11 000 000 | 0 |
| Nordea | | | 0 | 13 500 000 |
| SBAB | 2021-01-21 | 1,32% | 13 500 000 | 0 |
| Nordea | 2018-11-21 | 0,96% | 13 820 547 | 13 820 547 |
| SBAB | 2019-12-09 | 0,91% | 12 897 891 | 12 897 891 |
| SBAB | 2019-12-09 | 0,91% | 12 480 000 | 12 480 000 |
| SBAB | 2018-01-17 | 0,97% | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | | | <u>85 922 500</u> | <u>86 422 500</u> |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -2 000 000 | -500 000 |
| Kvarstående långfristig del | | | 83 922 500 | 85 922 500 |
| Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen | | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 83 922 500 | 85 922 500 |

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 92 812 500 | 92 812 500 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 38 611 | 56 486 |
| Förutbetalda intäkter | 526 451 | 544 615 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 192 045 |
| | <u>565 062</u> | <u>793 146</u> |

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Under året kommer tre lån att omsättas och amortering om 2 000 000 kr är inplanerad i samband med villkorsändringen.

Projektet med laddstolpar löper vidare och beräknas avslutas under 2018.

För att frigöra utrymme i samtliga cykelrum kommer vi påbörja rensning av gamla cyklar under våren.

All yttre belysning ska löpande bytas ut mot LED-belysning.

Underskrifter

Söderby 2018-03-06



Kristina Görander
Styrelseordförande



Kjell Lundin



Stefan Tall



Zerina Ljungqvist



Göran Härnulf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19. 3. 2018.

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 2017.

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 2017 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. 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 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 eventuella 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 2017 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 *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 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 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.

3

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 19 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor