

# Årsredovisning

för

## Brf Parken

716000-0670

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2021-02-09.

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 dock inte i denna försäkring. Medlemmarna uppmanas således att teckna bostadsrättstillägg i sina egna hemförsäkringar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-02 av:

### Ordinarie

Johan Ramberg  
Helena Henriksson  
Karin Dahlén  
Anders Gavlevik  
Ann Thorslund  
Lena Ericson

Ordförande  
Sekreterare  
Ekonomi  
Drift & underhåll  
avgick 201231  
fr.o.m. 210101

### Suppleanter

Erik Karlström  
Lena Ericsson

ersättare för ord. ledamot fr.o.m. 210101

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	Marcus Peterson Alan Pryke	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------	-------------------------------	---------------------------------

Valberedning	Åke Amundin Marina Andersson Joanna Kumiega Kosmowski	Sammankallande
--------------	---	----------------

Styrelsen har under året haft 9 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av Anders Gavlevik.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, senast uppdaterades den under hösten 2020.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020-03-22.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cultura Communications AB har sagt upp sitt lokalhyreskontrakt till upphörande och avflyttning på Kryssargränd 13. Vid extra föreningsstämma i januari 2021 beslutade stämman att ge styrelsen mandat att låta renovera lokalen och ombilda den till bostadsrätt. Projektet pågår och styrelsen fick i mars 2021 besked om att bygglovsansökan har beviljats. Försäljning beräknas äga rum i slutet av sommaren 2021. I samband med denna extra föreningsstämma antogs även nya stadgar för föreningen. Ändringarna av stadgarna har huvudsakligen föranletts av att det har skett lagändringar avseende tid för kallelse till föreningsmöte. I samband med detta har stadgarna även moderniserats och uppdaterats i vissa delar utifrån Riksbyggens mönsterstadgar. Ändringarna har gjorts på initiativ av och i samråd med våra revisorer.

Motionsrummet har fått en uppfräschning med nya maskiner, ställningar och vikter.

Indoor Energy AB har utfört vissa underhållsarbeten i uppvärmningsanläggningen (byte av shuntventiler, rostskadade rördelar och ventiler).

Avtalen med Bokdals avseende markunderhåll och vinterunderhåll har förnyats och förlängts.

I grovsoprummet finns numera kärl även för plast och metall för att öka förutsättningarna för god återvinning av sopor. Sopskärnen i grovsoprummet töms numera med kortare intervall än tidigare.

En belysningsstolpe har anlagts på berget vid stentrappan ned till Kryssarvägen och offerter har tagits in för belysning av träd på innergården.

m dd BS  
CS JL 16

Nya trafikskyltar har uppförts vid infarten till gården. Gröna plastgubbar med flaggor har ställts upp för att uppmärksamma bilförare att köra långsamt på gården. Vägbulor har inhandlats och kommer att monteras på innergårdens vägbana.

Galler har monterats vid vissa fönster i markplan.

Offerter har tagits in för byte av samtliga fönsterbleck.

Offert på nya namntavlor i portarna har antagits. Tavlorna har installerats i början av 2021.

Vad avser fastighetsförvaltningen och fastighetsskötseln beslutade årsstämman 2020 att anta en ordning med en driftsansvarig styrelseledamot istället för att anlita en extern entreprenör. Den nya ordningen med en driftsansvarig styrelseledamot har fungerat mycket väl och styrelsen har numera en väsentligt mycket bättre löpande återkoppling från den driftsansvarige avseende fastighetens skick, underhållsbehov, förslag till åtgärder att beslutas av styrelsen, genomförande och uppföljning.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (13) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (3) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 143 (147) medlemmar.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SS", "H", "N", "O", "S", "P", "R", "O".

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 704	4 617	4 429	4 400
Resultat efter finansiella poster	-899	-1 344	-178	99
Soliditet (%)	65,3	65,0	41,5	43,0
Kassalikviditet (%)	68,7	645,2	210,6	371,8

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	28 124 916	2 076 575	-2 736 249	-1 343 631
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		299 835	-299 835	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-903 921	903 921	
Balanseras i ny räkning			-1 343 631	1 343 631
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-898 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 124 916</b>	<b>1 472 489</b>	<b>-3 475 794</b>	<b>-898 879</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HH", "M", "CS", "SR", and "16".

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 475 794
årets förlust	-898 879
	<b>-4 374 673</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	299 835
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-553 311
i ny räkning överföres	-4 121 197
	<b>-4 374 673</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
HH  
M  
16  
16

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 704 253	4 616 823
Övriga rörelseintäkter		88 828	129 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 793 081</b>	<b>4 746 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 355 727	-3 945 313
Övriga externa kostnader	5	-428 466	-353 035
Personalkostnader	6	-388 847	-332 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 468 473	-1 380 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 641 512</b>	<b>-6 010 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-848 431</b>	<b>-1 264 287</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 912	20 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 360	-100 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 448</b>	<b>-79 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-898 879</b>	<b>-1 343 631</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-898 879</b>	<b>-1 343 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-898 879</b>	<b>-1 343 631</b>

DR  
JH M  
OS JH #

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 247 284	30 715 757
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	17 850	107 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 265 134</b>	<b>30 823 633</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 265 134</b>	<b>30 823 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		158 249	168 812
<b>Summa varulager</b>		<b>158 249</b>	<b>168 812</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		79 585	0
Övriga fordringar	9	41 459	501 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 432	158 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 476</b>	<b>660 437</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 965 653	8 523 956
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 965 653</b>	<b>8 523 956</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 356 378</b>	<b>9 353 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 621 512</b>	<b>40 176 838</b>

BR  
HD  
CG  
GG  
#



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 124 916	28 124 916
Yttre reparationsfond		1 472 489	2 076 575
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 597 405</b>	<b>30 201 491</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 475 794	-2 736 249
Årets resultat		-898 879	-1 343 631
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 374 673</b>	<b>-4 079 880</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 222 732</b>	<b>26 121 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	12 612 500
Övriga skulder		19 260	19 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 260</b>	<b>12 631 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 612 500	385 000
Leverantörsskulder		109 094	105 097
Skatteskulder		15 160	8 368
Övriga skulder	13	60 966	59 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	581 800	865 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 379 520</b>	<b>1 423 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 621 512</b>	<b>40 176 838</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HH", "M", and "H".

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-848 432	-1 264 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 468 473	1 380 086
Erhållen ränta		23 912	20 867
Erlagd ränta		-74 458	-100 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>569 496</b>	<b>36 057</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		100 588	67 569
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-32 935	766
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-271 347	-729 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>365 803</b>	<b>-624 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 398 314
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 398 314</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	19 260
Amortering av fastighetslån		-385 000	-4 885 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	13 539 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-385 000</b>	<b>8 673 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-19 197</b>	<b>4 650 709</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 989 475	4 338 767
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>8 970 278</b>	<b>8 989 475</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut de lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

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.



## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	108 952	100 696
Hysesintäkter garage och p-platser	206 723	200 453
Årsavgifter bostäder	3 523 188	3 468 312
Kabel-TV / Internet	90 375	87 728
Hysesbortfall	-4 403	-6 188
Övriga ersättningar och intäkter	1 680	1 680
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	23 022	19 940
Uppvärmning, ej momsregistrerade	751 356	741 262
Överlåtelseavgift	15 079	17 361
Öresutjämning	- <del>1</del>	<del>1</del>
Försäkringsersättningar	72 111	110 709
Driftskostnader ej momsreg	5 040	4 620
	<b>4 793 081</b>	<b>4 746 573</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	489 330	401 708
Planerat underhåll	553 311	903 921
	<b>1 042 641</b>	<b>1 305 629</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	129 476	99 852
Besiktning / Serviceavtal	62 298	63 229
Yttre skötsel / Snöröjning	298 876	307 249
Fastighetsel	154 066	163 184
Uppvärmning	616 970	886 969
Vatten	222 430	141 021
Sophämtning	208 643	145 233
Fastighetsförsäkring	148 040	82 494
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	187 112
Kabel-TV / Internet	278 373	276 389
Arvode teknisk förvaltning	0	114 840
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	182 666	172 112
Energideklarationer	11 250	0
	<b>2 313 088</b>	<b>2 639 684</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	64 849	103 980
Revisionsarvode	52 389	62 976
Förvaltningsarvode	116 250	119 853
Övriga externa tjänster/kostnader	194 978	66 226
	<b>428 466</b>	<b>353 035</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvoden	167 841	247 547
Löner övriga	162 250	33 025
Sociala avgifter	58 756	51 854
	<b>388 847</b>	<b>332 426</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	49 332 139	45 980 457
Omklassificeringar	0	61 244
Årets investering	0	3 290 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 332 139</b>	<b>49 332 139</b>
Ingående avskrivningar	-18 616 381	-17 236 295
Årets avskrivningar	-1 468 473	-1 380 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 084 854</b>	<b>-18 616 381</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 247 285</b>	<b>30 715 758</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 924 000	67 924 000
Taxeringsvärden mark	63 052 000	63 052 000
	<b>130 976 000</b>	<b>130 976 000</b>

**Not 8 Pågående om/tillbyggnad**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 875	61 244
Ombyggnad	17 850	107 875
Aktivering ombyggnation	0	-61 244
Kostnadsfört under 2020	-107 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 850</b>	<b>107 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 850</b>	<b>107 875</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BB", "HH", "W", "G", and "H".

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	36 834	36 431
Avräkningskonto Simpleko AB	4 625	465 520
	<b>41 459</b>	<b>501 951</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 806	14 008
Förutbetald kabel-TV	67 964	67 756
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 662	76 722
	<b>111 432</b>	<b>158 486</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,60	2021-07-28	12 612 500	12 997 500
			<b>12 612 500</b>	<b>12 997 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 612 500	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 687 500 kronor.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	32 347	33 129
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 994	26 448
Övriga skulder	4 625	0
	<b>60 966</b>	<b>59 577</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnad Externt	2 733	2 831
Förskottsbetalda hyror/avgifter	401 701	396 126
Upplupna uppvärmningskostnader	66 014	45 410
Upplupna elavgifter	12 725	9 899
Beräknat arvode för revision	50 000	48 720
Övriga upplupna kostnader	19 313	250 000
Upplupna renhållningsavgifter	12 275	13 415
Upplupna driftskostnader	17 041	99 024
	<b>581 802</b>	<b>865 425</b>

**Not 15 Likvida medel**

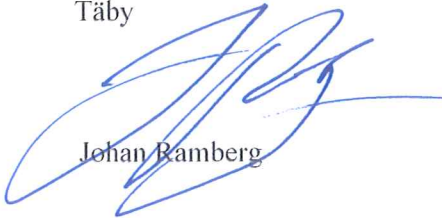
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	8 965 653	8 523 956
Avräkning Simpleko AB	4 625	465 520
	<b>8 970 278</b>	<b>8 989 476</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CS", "Hd", "M", and "B".*

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Cultura Communications AB har sagt upp sitt lokallyreskontrakt till upphörande och avflyttning på Kryssargränd 13. Vid extra föreningsstämma i januari 2021 beslutade stämman att ge styrelsen mandat att låta renovera lokalen och ombilda den till bostadsrätt. Projektet pågår och styrelsen fick i mars 2021 besked om att bygglovsansökan har beviljats. Försäljning beräknas äga rum i slutet av sommaren 2021. I samband med denna extra föreningsstämma antogs även nya stadgar för föreningen.

Täby



Johan Ramberg



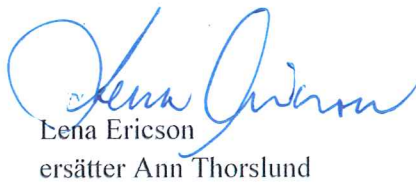
Helena Henriksson



Karin Dahlén

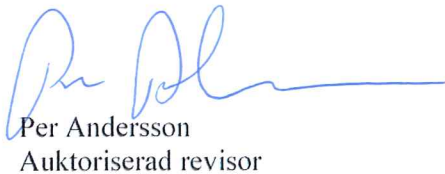


Anders Gavlevik

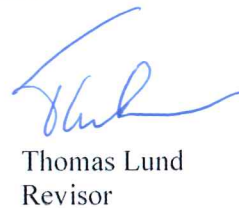


Lena Ericson  
ersätter Ann Thorslund

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 7 maj 2021.*



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 2020 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 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.


BD

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 7 maj 2021



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Thomas Lund  
Revisor