

**Brf Parkentrén i Näsby park**  
**Org nr 769632-6821**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Parkentrén i Näsby park får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

8

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 oktober 2016 förvärvat fastigheten Degeln 5 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 23 oktober 2017.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5 515 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser varav 42 i garage samt tre MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns extra lägenhetsförråd för uthyrning. På fastigheten finns också lekplats och odlingslotter.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 4 (Brf Fantasibacken i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar innergård, parkeringsgarage inklusive nedfart och garageport, belysning med tillbehör i garage, ventilationsanläggning med tillbehör i garage, rökluckor. Andelstalen för föreningen är 42/89. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen svarar Entreprenören för drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören för detta med ett arvode av 55 000 kr per år inklusive moms enligt köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att finnas servitut avseende utrymme i allmän plats (gångbana) för stuprör, balkonger, drän- och dagvattenledningar upplåtet i fastighet tillhörande Täby kommun. I föreningens fastighet kommer det att finnas upplåtet servitut avseende rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

B



#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 706 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har tillsammans med Brf Fantasibacken i Näsby park investerat i övervakningskameror för att stärka tryggheten i våra föreningar och gemensamhetsanläggning. Vidare har vi tillsammans med Brf Fantasibacken i Näsby park även införskaffat gallerdurkar i det gemensamma garaget för att göra det bekvämare att köra i garaget och minimera risken för skador på medlemmarnas bilar.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 15 februari 2018.

Under året har föreningen amorterat 1 164 372 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

##### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2018.

B

lu  
UP

*Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	349 555 000	Insatser	164 575 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	109 990 000
		Lån	75 000 000
	349 565 000		349 565 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 349 555 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 13 (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 22 januari 2018.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	116
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	117

*Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2018 haft följande sammansättning:

Ramilla Youhanna	Ledamot	Ordförande
Erik Persson	Ledamot	
Yngve Stade	Ledamot	
Michael Makdissi	Ledamot	
Magnus Mattinson	Ledamot	Avgått
Hedro Gergeo	Suppleant	
Marie Månsson	Suppleant	
Jörgen Tidell	Suppleant	Avgått
Ulf Brottman	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Jeanette Walldén, Lennart Wirén och Göran Olsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (elva) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ella Bladh

Emine Hamurcu      Suppleant

*Valberedning*

Inger Berglund      Sammankallande  
JeanPierre Salas  
Saifur Rahman

B

*JL*  
*UP*

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2016.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	50
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 436
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 486
Årets amorteringar tkr	<u>-1 164</u>
Årets likviditetsöverskott tkr	322

*Nyckeltal*

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	3 795
Resultat efter finansiella poster	tkr	50
Soliditet	%	79
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	63 125
Lån per kvm boarea	kr	13 388
Genomsnittlig skuldränta	%	1,23
Fastighetens belåningsgrad	%	21

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	173 809 344		
Ökning av medlemsinsatser	100 755 656		
Omklassificering	-109 990 000	109 990 000	
Årets resultat	<u>                    </u>	<u>                    </u>	50 421
Belopp vid årets utgång	164 575 000	109 990 000	50 421

B

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 50 421

Totalt 50 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 137 875

Balanseras i ny räkning -87 454

Totalt -87 454

*Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

B

*De Gu*  
*CP*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2016-07-31 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 794 501	0
Övriga rörelseintäkter	3	4 858	0
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>3 799 359</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 161 891	0
Övriga externa kostnader	5	-277 978	0
Personalkostnader	6	-76 060	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 436 251	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-2 952 180</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>847 179</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 394	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 152	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 758</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 421</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadskiftet efter slutfinansiering till bokslutsdagen, dvs. från 1 mars 2018 till 31 december 2018.

3

Brf Parkentrén i Näsby park  
769632-6821

8(15)

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8, 9

348 131 648

0

Fastighetsförbättringar

10

51 595

0

Pågående nyanläggningar

11

0

288 500 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

348 183 243

288 500 000

**Summa anläggningstillgångar**

**348 183 243**

**288 500 000**

#### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

78

0

Övriga fordringar

12

550 878

607 836

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

102 193

0

*Summa kortfristiga fordringar*

653 149

607 836

*Kassa och bank*

Kassa och bank

337 398

8 569 001

*Summa kassa och bank*

337 398

8 569 001

**Summa omsättningstillgångar**

**990 547**


**9 176 837**

**Summa tillgångar**

**349 173 790**

**297 676 837**

8

  
CP



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		274 565 000	173 809 344
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>274 565 000</u>	<u>173 809 344</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		50 421	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>50 421</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>274 615 421</b>	<b>173 809 344</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	9	0	123 742 067
Skulder till kreditinstitut	9, 13	72 283 132	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>72 283 132</u>	<u>123 742 067</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 552 496	0
Leverantörsskulder		53 905	0
Skatteskulder		7 289	0
Övriga skulder	14	9 208	125 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 339	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 275 237</u>	<u>125 426</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>349 173 790</b>	<b>297 676 837</b>

B

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Kamerasystem	5 år

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

B

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 083 720	0
Telefoni, bredband, TV	161 355	0
Vattenavgifter	97 440	0
Hyror parkering	462 000	0
Övriga hyresintäkter	31 200	0
Övriga intäkter	9 009	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 844 724	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-24 352	0
Hyresförluster vakanser parkering	-9 720	0
Övriga vakanser hyresförluster	-16 150	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 794 502</u></b>	<b><u>0</u></b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	4 858	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 858</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	281 409	0
Reparationer, löpande underhåll	59 900	0
Elavgifter	197 225	0
Uppvärmning	165 271	0
Vatten och avlopp	125 574	0
Renhållning	57 900	0
Försäkringar	24 049	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	41 250	0
Telefoni, bredband, TV	162 194	0
Övriga fastighetskostnader	17 970	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 150	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 161 892</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	68 996	0
Övriga hyreskostnader	78 070	0
Förbrukningsinventarier	39 940	0
Kommunikation	2 426	0
Revision	11 667	0
Föreningsmöten	232	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 376	0
Övriga externa tjänster	12 271	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>277 978</b>	<b>0</b>

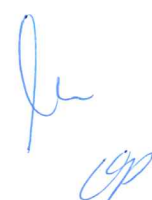
**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	58 572	0
Sociala kostnader	17 488	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>76 060</b>	<b>0</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2016-07-31 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 031	0
Övriga ränteintäkter	363	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>3 394</b>	<b>0</b>

B



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Inköp	61 055 000	0
Omklassificering	166 681 410	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 736 410	0
Årets avskrivningar	-1 423 352	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 423 352	0
Utgående planenligt värde	<u>226 313 058</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	121 818 590	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	121 818 590	0
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>348 131 648</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	81 915 000	0
Taxeringsvärde mark	23 800 000	0
	<hr/>	<hr/>
	105 715 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 800 000	0
Lokaler	2 915 000	0
	<hr/>	<hr/>
	105 715 000	0

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>75 000 000</u></b>	<b><u>75 000 000</u></b>

B

*Handwritten signature and initials*

**Not 10 Fastighetsförbättringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffningar	64 494	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 494	0
Årets avskrivningar	-12 899	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 899	0
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>51 595</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	288 500 000	0
- Inköp	0	288 500 000
- Omklassificeringar m m	-288 500 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	288 500 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>288 500 000</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	5	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	550 873	607 836
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>550 878</u></b>	<b><u>607 836</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,76	2020-02-14	18 402 657
Nordea	1,09	2021-02-15	18 477 657
Nordea	1,46	2022-02-15	18 477 657
Nordea	1,78	2023-02-15	18 477 657
Summa:			73 835 628
Avgår kortfristig del			-1 552 496
Summa skulder till kreditinstitut			72 283 132
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			66 073 148

B

*Ju*  
*CP*

Brf Parkentrén i Näsby park  
769632-6821

15(15)

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld Entreprenören	9 208	125 426
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>9 208</u></b>	<b><u>125 426</u></b>

Täby 2019 -02-27

Brf Parkentrén i Näsby park



Ramilla Youhanna  
Ordförande



Erik Persson  
Ledamot



Yngve Ståde  
Ledamot



Michael Makdissi  
Ledamot



Ulf Brottman  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -03-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby park, org.nr 769632-6821

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby Park för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Parkentrén i Näsby park för år 2018 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 13 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B'.

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

