

Årsredovisning
för
Brf Parkentrén Näsby Park
769632-6821

Räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31

8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkentrén Näsby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

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 är ägare till fastigheten Degeln 5 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 515 m². 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.

Ⓔ

CP
JP
MM
P

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.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² 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 2019 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) var 707 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

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

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

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 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

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

§
gm
MR
J

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019. Avtalet gällde till den 31 december 2019. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har PwC på uppdrag av styrelsen genomfört en extra revision. De anmärkningar/noteringar som påtalats har förvaltaren beaktat.

Styrelsen har efter motion från årsstämman 2019 undersökt möjligheten att installera laddstationer för el- och laddhybridbilar. Offerter från potentiella leverantörer har mottagits samt bidragslöfte från naturvårdsverket har erhållits.

Styrelsen har efter motion från årsstämman 2019 utarbetat en Beredskapsplan för krishantering inom Brf Parkentrén. Denna finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 552 496 kronor (1 164 372 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.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har åtta (13) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att tre (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med MBF avseende ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 115 (117).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 april 2019 haft följande sammansättning:

Jeanpierre Salas Montes	Ledamot	Ordförande
Yngve Stade	Ledamot	
Erik Persson	Ledamot	
Ulf Brottman	Ledamot	Avgått
Marie Månsson	Ledamot	
Hedro Gergeo	Suppleant	
Stefan Beckman	Suppleant	
Angela Holmgren	Suppleant	





Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	164 575 000	109 990 000	0	0	50 421
Disposition av föregående års resultat			137 875	-87 454	-50 421
Årets resultat					-63 564
Belopp vid årets utgång	164 575 000	109 990 000	137 875	-87 454	-63 564

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-87 454
Årets resultat	-63 564
Totalt	-151 018

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	165 450
Balanseras i ny räkning	-316 468

Totalt -151 018

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

8

UP
for
mar J
P

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 602 908	3 794 501
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 858
Summa rörelseintäkter m.m.		4 602 908	3 799 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 438 121	-1 161 891
Övriga externa kostnader	5	-286 448	-277 978
Personalkostnader	6	-100 512	-76 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 910 711	-1 436 251
Summa rörelsekostnader		-3 735 792	-2 952 180
Rörelseresultat		867 116	847 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	0	3 394
Räntekostnader		-930 682	-800 152
Summa finansiella poster		-930 682	-796 758
Resultat efter finansiella poster		-63 564	50 421
Resultat före skatt		-63 564	50 421
Årets resultat		-63 564	50 421

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

8

Jo
Cp
lpe
mm
P

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 16	346 233 836	348 131 648
Fastighetsförbättringar	9	38 696	51 595
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		346 272 532	348 183 243
Summa anläggningstillgångar		346 272 532	348 183 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 812	78
Övriga fordringar	11	971 680	550 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 882	102 193
Summa kortfristiga fordringar		1 101 374	653 149
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	337 398
Summa kassa och bank		0	337 398
Summa omsättningstillgångar		1 101 374	990 547
SUMMA TILLGÅNGAR		347 373 906	349 173 790

8

Jp
CP
Kc
Wn
P

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		274 565 000	274 565 000
Fond för yttre underhåll		137 875	0
Summa bundet eget kapital		274 702 875	274 565 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-87 454	0
Årets resultat		-63 564	50 421
Summa fritt eget kapital		-151 018	50 421
Summa eget kapital		274 551 857	274 615 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 16	70 730 636	72 283 132
Summa långfristiga skulder		70 730 636	72 283 132
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	13, 16	1 552 496	1 552 496
Leverantörsskulder		0	53 905
Skatteskulder		5 731	7 289
Övriga skulder	14	1 809	9 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 377	652 339
Summa kortfristiga skulder		2 091 413	2 275 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 373 906	349 173 790

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.

Styrelsen har ansett 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.

Avskrivningsprincip

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.

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.

8

CP
ga
m
P J

Not 2 Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 705 714	3 083 720
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	195 580	161 355
Årsavgifter varmvatten	137 665	97 440
Hysesintäkter parkering	535 100	462 000
Hysesintäkter övriga objekt	24 392	31 200
Övriga intäkter	4 457	9 009
Brutto	4 602 908	3 844 724
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-24 352
Hysesförluster vakanser parkering	0	-9 720
Övriga vakanser hyresförluster	0	-16 150
Summa nettoomsättning	4 602 908	3 794 502
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Entreprenören enligt avtal	0	4 858
Summa övriga rörelseintäkter	0	4 858
Not 4 Driftkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	14 758	281 409
Reparationer, löpande underhåll	102 938	59 900
Elavgifter	234 915	197 225
Uppvärmning	216 344	165 271
Vatten och avlopp	143 551	125 574
Renhållning	70 691	57 900
Försäkringspremie	32 046	24 049
Gemensamhetsanläggning	58 513	41 250
Telefoni, bredband, TV	194 887	162 194
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 448	29 150
Teknisk förvaltning	336 252	0
Övriga fastighetskostnader	778	17 970
Summa driftkostnader	1 438 121	1 161 892

B

UP
SR
MM
R J

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Entreprenören enligt avtal	0	68 996
Övriga hyreskostnader	93 684	78 070
Förbrukningsinventarier	13 427	39 940
Kommunikation	6 802	2 426
Revision inkl rådgivning	55 125	11 667
Föreningsmöten	0	232
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 565	64 376
Mätningkostnader	9 731	0
Övriga externa tjänster	27 285	12 271
Övriga externa kostnader	2 829	0
Summa övriga externa kostnader	286 448	277 978

Not 6 Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	79 500	58 572
Arbetsgivaravgifter	21 012	17 488
Summa personalkostnader	100 512	76 060

Not 7 Finansiella intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	0	3 031
Övriga ränteintäkter	0	363
Summa finansiella intäkter	0	3 394

§

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OP", "Mn", and "Jo".

Not 8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	349 555 000	0
Inköp	0	61 055 000
Omklassificering	0	288 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 555 000	349 555 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 423 352	0
Årets avskrivningar	-1 897 812	-1 423 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 321 164	-1 423 352
Utgående restvärde enligt plan	346 233 836	348 131 648
Redovisat värde byggnader	224 415 246	226 313 058
Redovisat värde mark	121 818 590	121 818 590
Summa redovisat värde	346 233 836	348 131 648
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	107 245 000	81 915 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	23 800 000
	145 245 000	105 715 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	102 800 000
Lokaler	3 245 000	2 915 000
	145 245 000	105 715 000
Not 9 Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 494	0
Årets anskaffningar	0	64 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 494	64 494
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 899	0
Årets avskrivningar	-12 899	-12 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 798	-12 899
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	38 696	51 595



Not 10 Pågående nyanläggning	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	288 500 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-288 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto hos JM@home	684 536	550 873
Klientmedelskonto hos MBF	280 398	0
Fordran Entreprenören	3 750	0
Skattekonto	2 996	5
Summa övriga fordringar	971 680	550 878

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	20 066	22 019
Upplupen varmvattenintäkt	61 026	49 941
Förutbetalad IT-kommunikation & TV	16 552	17 280
Mätningkostnader	13 238	12 953
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 882	102 193

Not 13 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	6 209 984	6 209 984
Amortering efter 5 år	64 520 652	66 073 148
Summa långfristiga skulder	70 730 636	72 283 132

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	0,76	2020-02-14	463 124	17 939 533
Nordea	1,09	2021-02-15	363 124	18 114 533
Nordea	1,46	2022-02-15	363 124	18 114 533
Nordea	1,78	2023-02-15	363 124	18 114 533
Summa			1 552 496	72 283 132
Avgår kortfristig del				-1 552 496
Summa långfristiga skulder				70 730 636

JH
CP
AN
R

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld Entreprenör	0	9 208
Sociala avgifter och skatt	1 809	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 809	9 208

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	281 791	311 771
Räntekostnader	0	2 611
Uppvärmning	27 173	36 609
Fastighetsel	22 963	31 428
Gemensamhetsanläggning	96 250	41 250
Teknisk förvaltning	0	84 063
Revisionsarvode	37 500	37 500
Arvoden och sociala avgifter	65 700	65 700
Övriga upplupna kostnader	0	41 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531 377	652 339

Not 16 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

B

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Täby den 2020-05-26
Bostadsrättsföreningen Parkentrén Näsby Park



Jeanpierre Salas Montes
Ordförande



Yngve Ståde
Ledamot



Erik Persson
Ledamot



Marie Månsson
Ledamot



Hedro Gergeo
Suppleant, skriver under i ledamots frånvaro

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkentrén Näsby park för år 2019.

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 2019 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 de 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. De 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 Näsby park för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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
- 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 27 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor