



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN 1,  
SÖDERBY

Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby

Org.nr 769601-8725  
✓ Signerat 2024-03-25 18:21:54 UTC

STORHOLMEN

*förvaltning*

Oneflow ID 7021816 Sida 1 / 19

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

## **Ekonomi** **7**

Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

På grönytan Salem Parken 2 som i sin helhet belastas av gemensamhetsanläggningen Salem Parken GA:1 har föreningen 105 av 166 andelar samt utförande- och underhållsansvar.

Föreningens vision är att vi tillsammans skapar ett trivsamt boende som präglas av trygghet och god grannsamja och att vi tillsammans skapar en välskött och kreativ förening med långsiktigt stabil ekonomi och aktivt hållbarhetsarbete.

### Verksamheten

Följande företag har varit de viktigaste leverantörerna för den löpande verksamheten:

- Storholmen Förvaltning AB - ekonomisk förvaltning
- Driftia Förvaltning AB och Driftia EI AB – teknisk förvaltning
- Fog & Fönsterservice AB – renovering och målning av fönster
- KEAB Gruppen AB – städning och hyrmattor
- HSB Södertälje – markskötsel samt snöröjning till 2023-05-15
- Silveraxet Mark & Trädgård AB - snöröjning från 2023-11-01
- KONE AB och Inspecta Sverige AB – hisservice och besiktning
- Kelako AB – passersystem och porttelefon
- Rapid Säkerhet AB – larmcentral
- Aimo Park Sweden AB – parkeringsövervakning
- Lås-Hantverkar'n i Södertälje – nyckelservice
- Mästerlås & Tumba Lås AB – låssmed
- Vattenfall Kundservice AB och Södertörns Fjärrvärme AB – el och värme
- Salems Kommun – vatten och avlopp
- SRV Återvinning AB - sophantering
- Trygg Hansa AB - fastighetsförsäkringar
- Telia Sverige AB och Tele2 AB – telefon, TV och bredband
- SBAB och Handelsbanken – lån och bankkonton
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC) - revisor

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 151  
Antal tillkommande medlemmar: 19  
Antal avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar i slutet av året: 153  
Antal överlåtelser av lägenheter under året: 12  
Antal lägenheter upplåttna i andrahand under året: 4

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden och en ordinarie stämma samt en extra stämma för att fastställa nya stadgar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-24 haft följande sammansättning:

#### **Ledamöter**

Åke Södermark	Ordförande
Henrik Garlov	Sekreterare
Christina Ludvigsson	Kassör
Mattias Palmgren	Ledamot
Michaela Lydecker	Ledamot

#### **Suppleanter**

Abather Resen  
Erik Karlsson  
Esbjörn Eriksson  
Mats Weimarsson

#### **Revisor har varit**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC) Ella Bladh

#### **Valberedning**

Göran Gärnulf                      sammankallande  
Mats Juhlén

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda arbeten

- Det allmänna läget i världen gör att våra kostnader fortsätter att öka och främst påverkar det våra kostnader för räntor, värme, vatten & avlopp och gemensam el. Verksamhetsåret visar ett positivt resultat men osäkerheten för kommande år är fortfarande stor och vi har beslutat att höja avgifterna med 8% från 1 januari 2024.
- Under året amorterade vi drygt 2 miljoner på våra lån som alla är placerade till fast ränta med en genomsnittlig kostnadsränta under 2024 på drygt 3%. Under året har vi också placerat våra likvida medel med en inkomstränta på drygt 3,5%.
- Ytterligare några etapper av det stora arbetet med målning och renovering av fönster, balkongdörrar och entrépartier har genomförts. För att delvis finansiera fönsterrenoveringen har vi under året i enlighet med stämmans tidigare beslut gjort ett uttag ur fonden för yttre underhåll.
- Vi har börjat debitera faktisk förbrukning på våra 8 nya laddboxar som är anpassade för fjärravläsning och bilar med högre batteriprestanda. Vi kommer också att ersätta våra 8 gamla laddboxar och vid behov också utöka antalet för att göra det möjligt för medlemmarna att ha elbilar och kunna göra en miljöinsats samtidigt som att alla betalar efter faktisk förbrukning och får en rättvisare fördelning av energikostnaden.
- Vi har fortsatt att se över våra leverantörsavtal och för att förbättra service och kvalitet avseende trädgårdsskötsel och snöröjning har vi beslutat att ersätta HSB Södertälje med Silveraxet Mark & Trädgård AB som helt tar över från årsskiftet.
- Föryngringsbeskrivningen av våra häckar runt parkeringsplatserna genomfördes som planerat under våren av Silveraxet Mark & Trädgård AB.
- Under vårens städdag ordnade vi själva med nya rökplatser vid våra miljörum för att undvika problemen med rökning vid våra gemensamma entréer.
- Från 1 november utökade vi möjligheterna till sortering av återvinningsbara förpackningar i våra miljörum med nya kärl för glas, metall, plast och papper.
- Vi tvingades byta till mobila larmtelefoner i hissarna när en av Telias kablar för fast telefoni till vårt område grävdes av i samband med ett gatuarbete.
- Hissarnas insidor var slitna efter olika transporter som gjort repor och bucklor. När vi undersökte olika varianter för att reparera skadorna visade det sig vara billigare att foliera befintliga plåtar än att byta dem. Förutom att folieringen gör att hissarna ser trevligare ut ger de gamla bilderna en historisk återblick från sjukhustiden.
- Vi har fortsatt att successivt byta ut våra gemensamma ljuskällor mot LED-belysning.
- Vi har uppdaterat våra gamla stadgar i enlighet med nya lagar och regler men också för att få dem mera överblickbara och lättlästa.
- Vi har haft gemensamma arbetsdagar både vår och höst, en uppskattad kräftsiva och flera medlemsmöten där styrelsen informerade om pågående ärenden och där medlemmarna kunde ställa frågor. Vid samtliga tillfällen deltog drygt 30 personer

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Salem Parken 1 och Salem Parken 2
Adress:	Verandastigen 1 och 3
Byggår:	Ursprungligt färdigställande år 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.
Taxeringsvärde:	160 000 000 kr varav byggnadsvärde 126 000 000 enligt 2022 års fastighetstaxering.
Lägenhetsfördelning:	105 lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8002 kvm
Fastigheternas areal:	9 583 kvm + 3 732 kvm = 13 315 kvm

## 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 varav 2 st med laddbox
P-platser	73 st varav 14 st med laddbox

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 925	7 128	6 862	6 849	6 611
Resultat efter finansiella poster	446	527	488	493	577
Soliditet (%)	64,7	64,2	63,8	63,2	63,1
Balansomslutning	218 292	220 220	221 450	223 717	223 126
Årsavgift/kvm boyta (kr)	928	837	807	807	784
Lån/kvm boyta (kr)	9 435	9 691	9 863	10 113	10 113
Elkostnad/kvm boyta (kr)	48	35	23	22	23
Värmekostnad/kvm boyta (kr)	164	167	156	136	139
Vattenkostnad/kvm boyta (kr)	41	46	46	45	44
Räntekänslighet (%)	10	12	12	13	13
Sparande/kvm boyta (kr)	385	414	415	304	298
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	93	94	94	94	94

Ytuppgifter enligt senaste taxeringsbeslut, 8 002 kvm bostäder.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Summa eget kapital/ summa eget kapital och skulder

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Låneskuld/ Boyta eller totalyta

Räntekänslighet: Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Låneskuld/årsavgifter

Energikostnad/kvm total yta: Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Total förbrukning för el, vatten och värme / totalytan

Sparande/kvm total yta: Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll / total yta (utan garage & förråd).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna.

Årsavgifter / totala rörelseintäkter

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 967 000	1 716 507	3 156 146	526 740	<b>141 366 393</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		378 000	-378 000		<b>0</b>
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		122 000	-122 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-500 000			<b>-500 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			526 740	-526 740	<b>0</b>
Årets resultat				446 184	<b>446 184</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>135 967 000</b>	<b>1 716 507</b>	<b>3 182 886</b>	<b>446 184</b>	<b>141 312 577</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 182 886
Årets resultat	446 184
	<b>3 629 070</b>

Styrelsen föreslår att medel disponeras enligt följande:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	480 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
I ny räkning överföres	3 129 070
	<b>3 629 070</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 924 893	7 128 124
Övriga rörelseintäkter	3	102 936	19 968
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 027 829</b>	<b>7 148 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 253 075	-4 270 608
Personalkostnader	5	-197 724	-192 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 734 560	-1 710 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 185 359</b>	<b>-6 173 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 842 470</b>	<b>975 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 949	37 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 498 235	-485 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 396 286</b>	<b>-448 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>446 184</b>	<b>526 740</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>446 184</b>	<b>526 740</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>446 184</b>	<b>526 740</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	211 425 351	212 998 879
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	144 108	201 292
Pågående nyanläggningar	8	166 251	93 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 735 710</b>	<b>213 293 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 735 710</b>	<b>213 293 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 313	75
Övriga fordringar		801	741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 295	59 370
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 409</b>	<b>60 186</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 479 902	6 865 983
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 479 902</b>	<b>6 865 983</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 556 311</b>	<b>6 926 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 292 021</b>	<b>220 219 559</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		135 967 000	135 967 000
Fond för yttre underhåll		1 716 507	1 716 507
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 683 507</b>	<b>137 683 507</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 182 886	3 156 146
Årets resultat		446 184	526 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 629 070</b>	<b>3 682 886</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 312 577</b>	<b>141 366 393</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	73 455 391	44 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 455 391</b>	<b>44 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 044 609	33 044 609
Leverantörsskulder		275 363	352 478
Skatteskulder		19 860	13 712
Övriga skulder		93 480	53 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 090 741	889 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 524 053</b>	<b>34 353 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 292 021</b>	<b>220 219 559</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		446 184	526 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 234 560	1 210 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 680 744</b>	<b>1 736 988</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 238	14 526
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 985	7 144
Förändring av leverantörsskulder		-77 115	7 752
Förändring av kortfristiga skulder		248 002	112 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 835 408</b>	<b>1 879 320</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-176 880	-248 844
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-176 880</b>	<b>-248 844</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 044 609	-1 377 891
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 044 609</b>	<b>-1 377 891</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-386 081</b>	<b>252 585</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 865 983	6 613 398
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 479 902</b>	<b>6 865 983</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnader (förbättringsarbeten)	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Markanläggningar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 427 028	6 700 649
Lokalhyror	10 017	14 792
Garagehyror	93 340	89 450
Parkeringshyror	261 000	264 947
Tillägg laddstolpe	85 760	58 272
Elintäkter	47 737	0
Öresutjämning	11	14
	<b>7 924 893</b>	<b>7 128 124</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse	17 069	0
Pantsättningsavgifter	5 775	0
Avgift andrahandsupplåtelse	7 436	7 648
Elstöd	63 778	0
Övriga intäkter	8 878	12 321
	<b>102 936</b>	<b>19 969</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	385 324	276 545
Uppvärmning	1 314 974	1 333 107
Vatten och avlopp	328 067	366 277
Renhållning/Sopphantering	180 640	105 815
Snöröjning	112 394	115 750
Fastighetskötsel enligt avtal	139 353	155 696
Städning enligt avtal	199 897	188 456
Städning övrigt	0	31 286
Avhjälpande underhåll	102 620	239 993
Trädgård & markskötsel	250 170	189 589
Övriga driftkostnader	0	57 634
Hisskostnader	41 665	60 839
Larm, hiss och porttelefon	12 850	13 191
Fastighetsavgift	166 845	159 495
Fastighetsförsäkringar	146 213	58 127
Serviceavtal	100 939	43 903
Kabel-TV	16 708	30 261
Bredband	22 373	16 534
Planerat underhåll	898 609	1 079 102
Fond fastighetsunderhåll tagits i anspråk enligt stämmobeslut	-500 000	-500 000
Övriga föreningskostnader	87 824	32 554
Administrationskostnader	188 771	118 741
Extern revisionskostnad	49 436	47 025
Bankkostnader	5 520	5 839
Övriga externa tjänster	1 600	44 849
Inkassokostnader	282	0
	<b>4 253 074</b>	<b>4 270 608</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 506	152 598
Sociala kostnader	40 218	39 630
	<b>197 724</b>	<b>192 228</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	229 164 150	229 096 025
Årets nyanskaffningar	103 848	68 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 267 998</b>	<b>229 164 150</b>
Ingående avskrivningar	-16 165 271	-14 494 707
Årets avskrivningar	-1 677 376	-1 670 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 842 647</b>	<b>-16 165 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 425 351</b>	<b>212 998 879</b>
I utgående restvärde ingår mark med	41 700 000	41 700 000
Taxeringsvärden byggnader	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	647 998	560 498
Årets nyanskaffningar	0	87 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 998</b>	<b>647 998</b>
Ingående avskrivningar	-446 706	-407 022
Årets avskrivningar	-57 184	-39 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503 890</b>	<b>-446 706</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 108</b>	<b>201 292</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	93 219	0
Årets nyanskaffningar	73 032	93 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 251</b>	<b>93 219</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 251</b>	<b>93 219</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,10	2028-09-15	20 000 000	21 044 609
SBAB	3,47	2026-11-12	22 000 000	22 000 000
SBAB	4,16	2027-09-15	11 000 000	12 000 000
Stadshypotek	0,55	2025-01-30	22 500 000	22 500 000
			<b>75 500 000</b>	<b>77 544 609</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	35 377 891

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	92 812 500	92 812 500
	<b>92 812 500</b>	<b>92 812 500</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	158 488	104 926
Förutbetalda intäkter	632 534	516 544
Övriga upplupna kostnader	299 718	267 829
	<b>1 090 740</b>	<b>889 299</b>



**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten**

- Vi kommer att färdigställa fönsterrenoveringen av återstående lägenheter under våren 2024 och sedan avsluta med trapphusen vilket kräver tillgång till skylift.
- Föryngringsbeskringen av våra häckar runt huset genomförs under våren 2024.
- Vi utreder möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser för att minska den nuvarande parkeringskön och för att ordna några platser för gäster till boende.
- Vi arbetar tillsammans med flera olika leverantörer för att undersöka möjligheterna att på olika sätt minska förbrukningen av värme, varmvatten och gemensam el.
- Enligt den nya föreskriften från Elsäkerhetsverket måste alla fastighetsägare ha en fastlagd rutin för årlig kontroll av sin elanläggning och Driftia-El hjälper oss med det.
- Eftersom Lås-Hantverkar'n i Södertälje har lagt ner verksamheten från årsskiftet så kommer vår låssmed Mästerlås & Tumba Lås AB även ta över nyckelservicen.
- Vi utreder de tekniska och ekonomiska möjligheterna att få tornuret att fungera.
- Vi arbetar med att förbättra våra rutiner i linje med våra nya stadgar avseende bostadsrättsägarnas begäran om tillstånd för ändringar i lägenheterna.
- Vi arbetar med att komplettera och uppdatera vår styrelsemanual för att underlätta det löpande arbetet för att snabbare lära upp nya medlemmar i styrelsen.

Söderby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åke Södermark  
Styrelseordförande

Henrik Garlöv  
Sekreterare

Christina Ludvigsson  
Kassör

Mattias Palmgren  
Ledamot

Michaela Lydecker  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN 1, SÖDERBY** 769601-8725 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 18:17:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SÖDERMARK

Datum

Åke Södermark  
Styrelseordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 18:17:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK GARLÖV

Datum

Henrik Garlov  
Sekreterare

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 18:18:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christina Margareta  
Ludvigsson

Datum

Christina Ludvigsson  
Kassör

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 18:18:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Mathias Palmgren

Datum

Mattias Palmgren  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 07:50:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Michaela Brixing  
Lydecker

Datum

Michaela Lydecker  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 18:21:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# 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 2023.

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 2023 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 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 revisionssed 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. Risker 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 Parken 1, Söderby för år 2023 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.

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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-03-25 18:22:20 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post