

ÅRSREDOVISNING

2018



BRF
EKLANDA ROSEN

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragspelet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Fastigheterna byggdes 1999 och består av 15 flerbostadshus och 4 parhus (klassat som 8 småhusenheter).

Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbesked till 5 277 kvm.
Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
35 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4 372 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av 5-årigt lån på 9msek från Swedbank till Handelsbanken, räntan sänkt från 3,21% till 1,46% vilket innebär en årlig sänkning av räntekostnaden med 157 500 kr.
Ny takfläkt installerad på hus D5, Eklanda Bäck 112.
Fasadmålning etapp 2 genomfördes, norra delen av området, samt ommålning av gavlar fr etapp 1 - gavlar i söderläge på hus E1, D1, D5, D4. (Hela området är därmed ommålat.)
Målning och lagning av staket runt p-platser.
Målning av linjer vid p-platser.
Slamsugning av 26 st dagvattenbrunnar.
Påfyllning av sand på lekplatsen.
Tvättning av stenmur mot Eklanda Bäck vägen.
Rörelsevakter installerade i alla våra förrådshus och cykelrum.
Ny gräsklippare, Bosch, inköpt till Redskapsboden.
Bergskullen mitt i området röjdes och rensades på sly m m.
Expansionskärl i undercentral bytta.
Golven i båda miljöhusen grovskurade med maskin.
Borttagning av tall vid Eklanda Bäck 134 samt ansning av lövträdet mot redskapsbod.
Vattenmätare i undercentral bytta.
Tömning av batterilådor samt tömning av behållare för glödlampor/lysrör i Miljöhusen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2019 höjs med 1% för bostadsrätter och 1,5% för hyresrätter
Årsavgift 2018: 682,30 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 337 kr/lgh för hyreshusenheterna och 7 812 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 161 434 kr.
Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2019 visar på ett resultat på 180 575 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 747 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 500 000 kr.

AK

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-03-21.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-29. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav tre fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 103 (100) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 23

Under året har 14 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 17 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 14 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 465 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 16 externa förråd för uthyrning, separat kö finns och hanteras av styrelsen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdag, regler för ombyggnationer och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i miljöhus 1 och 2. Föreningen har en hemsida med allmän information, kontaktformulär samt ett flertal blanketter användbara i olika situationer, se mer på www.eklandarosen.se.

Under hösten har styrelsen haft öppet hus 3 kvällar där medlemmarna haft möjlighet att träffa styrelsen.

AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Claes Verner	Ledamot	
Kocher Abdul	Ledamot	Avgått 2019-02-12
Catrin Styrén	Ledamot	
Therese Aldenbring	Suppleant	
Marcus Alvergren	Suppleant	Avgått 2019-02-12

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Berg, Catrin Styrén och Claes Verner samt suppleanten Therese Aldenbring.
- Föreningens firma tecknas av Carina Berg och Thomas Johansson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har också haft ett antal arbetsmöten.
- Styrelsen har under hösten haft en avstämning med HSB gällande befintliga avtal.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 91 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda eller via det kontaktformulär som finns på hemsidan.

Revisorer

Revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB samt Malin Johannesson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Lindström (sammankallande) och Mathias Röing, valda av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	3 929 653	3 883 535	3 846 175	3 791 025	3 722 254
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 230 702	-1 051 301	-319 827	588 314	-20 821
Kassalikviditet	%	308	415	501	556	480
Soliditet	%	58,4	58,9	59,3	59,2	58,5
Fond för yttre underhåll	kr	0	753 014	1 191 651	555 651	795 925
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	682,3	673,8	667,2	667,2	654,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 422,5	4 488,8	4 555,1	4 599,5	4 655,6
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,6	2,7	3,7	3,1
Fastighetens belåningsgrad	%	26,5	28,0	28,4	32,6	31,7
Taxeringsvärde	tkr	87 984	84 512	84 512	74 512	77 556

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats-Upplåtelse-</u>		<u>Fond för yttre</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>kapital</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	69 858 121	1 335 099	753 014	-35 848 446	-1 051 301
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			772 000	-772 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-1 525 014	1 525 014	
Balansering av föregående års resultat				-1 051 301	1 051 301
Årets resultat					-1 230 702
Eget kapital 2018-12-31	69 858 121	1 335 099	0	-36 146 733	-1 230 702

AK

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-36 146 733
Årets resultat	-1 230 702
Återstår för föreningsstämman att behandla	-37 377 435

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	747 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-747 000
Balanserat resultat	-37 377 435
	-37 377 435

HK

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 929 653	3 883 535
Övriga rörelseintäkter		25 643	18 941
		<u>3 955 296</u>	<u>3 902 476</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 286 718	-2 026 671
Driftskostnader	3	-1 978 498	-1 854 959
Personalkostnader	4	-117 409	-115 493
Övriga externa kostnader		-12 350	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-344 310	-346 903
		<u>-4 739 285</u>	<u>-4 344 026</u>
Summa rörelsekostnader		-4 739 285	-4 344 026
Resultat före finansiella poster		-783 989	-441 550
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		14 408	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 951	-609 761
		<u>-443 543</u>	<u>-609 751</u>
Summa finansiella poster		-443 543	-609 751
Resultat efter finansiella poster		-1 227 532	-1 051 301
Skatt på årets resultat	7	-3 170	0
		<u>-1 230 702</u>	<u>-1 051 301</u>
Årets förlust		-1 230 702	-1 051 301

AK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	54 546 984	54 889 483
Inventarier	6	0	1 811
Summa anläggningstillgångar		<u>54 546 984</u>	<u>54 891 294</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	21 553	26 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 692	30 073
		<u>52 245</u>	<u>56 914</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	10	0	440 000
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 290 942</u>	<u>4 105 627</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 343 187</u>	<u>4 602 541</u>
Summa tillgångar		<u>57 890 171</u>	<u>59 493 835</u>

AK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		0	753 014
		<u>71 193 220</u>	<u>71 946 234</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 146 733	-35 848 446
Årets förlust		-1 230 702	-1 051 301
		<u>-37 377 435</u>	<u>-36 899 747</u>
Summa eget kapital		<u>33 815 785</u>	<u>35 046 487</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	22 987 492	23 337 492
Summa långfristiga skulder		<u>22 987 492</u>	<u>23 337 492</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	350 000	350 000
Leverantörsskulder		189 725	202 887
Skatteskulder		11 442	17 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	535 727	539 548
Summa kortfristiga skulder		<u>1 086 894</u>	<u>1 109 856</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>57 890 171</u>	<u>59 493 835</u>

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I samband med övergången till K2 har avskrivningstiden på byggnaden ändrats från 200 år till 120 år. Detta medför ökade avskrivningskostnader i jämförelse med föregående år. Linjär avskrivningsmetod tillämpas enligt följande avskrivningstider.

Byggnader 120 år

Inventarier 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

AK

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	3 536 149	3 492 017
Hysesintäkter bostäder	124 404	122 868
Hysesintäkter lokaler	28 800	29 250
Hysesintäkter p-platser	240 000	239 400
Övrigt	300	0
Summa	<u>3 929 653</u>	<u>3 883 535</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reparationer	66 378	77 846
Fastighetsskatt	161 434	158 806
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	62 215	66 620
-Fjärrvärme	582 207	571 370
-Vatten	222 461	239 774
-Sophämtning	173 620	143 229
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	308 835	266 132
Fastighetsförsäkring	61 380	59 803
Kabel tv	40 645	40 015
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	229 217	198 272
Övriga fastighetskostnader	59 672	25 647
Studier och fritidsverksamhet	10 434	7 445
Summa	<u>1 978 498</u>	<u>1 854 959</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	91 000	88 000
Sociala avgifter	26 409	27 493
Summa	<u>117 409</u>	<u>115 493</u>

Föreningen har ingen anställd personal. 

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 492 435	-2 149 936
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 834 934	-2 492 435
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 546 984</u>	<u>54 889 483</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 080 000	54 296 000
Taxeringsvärde mark	29 904 000	30 216 000
	<u>87 984 000</u>	<u>84 512 000</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 230	-37 826
Årets avskrivningar	-1 811	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 041</u>	<u>-42 230</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>1 811</u>

PK

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skatt på vinst vid försäljning av värdepapper	3 170	0
Skatt på årets resultat	<u>3 170</u>	<u>0</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	20 415	23 471
Hyres- och avgiftsfordringar	1 138	3 370
Summa	<u>21 553</u>	<u>26 841</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Försäkring	20 311	19 913
Kabel tv	10 381	10 160
Summa	<u>30 692</u>	<u>30 073</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Swedbank aktieindexobligation		
Nominellt belopp	0	440 000
Marknadsvärde per 171231	0	449 400

AK

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amortering enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Handelsbanken	1,460	2023-01-25		9 000 000
Swedbank	2,590	2026-01-23		9 000 000
Swedbank	1,500	2021-04-23	350 000	5 337 492
Totalt			<u>350 000</u>	<u>23 337 492</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 350 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 21 587 492 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

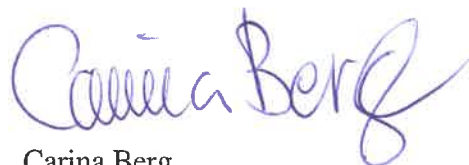
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	309 247	295 663
Räntekostnader	71 484	96 157
Arvoden	44 300	41 300
Sociala avgifter	13 919	12 976
El	6 876	6 698
Fjärrvärme	77 901	75 054
Revisor	12 000	11 700
Summa	<u>535 727</u>	<u>539 548</u>

AK

Möln dal 2019 - 02 25



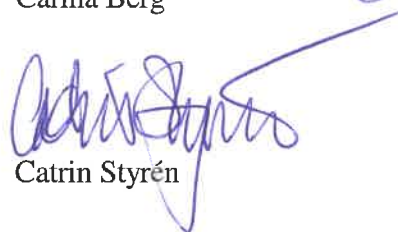
Thomas Johansson



Carina Berg



Claes Verner



Catrin Styren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 02 - 26.



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen,
org.nr. 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PK

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal den 26 / 2 2019



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor