

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

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 föreningsstämans 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 4 014 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning. AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplats åtgärdad efter besiktning gjord januari 2017
Utbyte av trasiga brädor utanför redskapsboden
Samtliga lampkupor i området utbyta
Byte av fläktmotor i ett hus
Inköp av bl.a. grästrimmer, elektrisk häcksax, kärra och krattor till redskapsboden
Fasadmålning av södra delen i området slutförd under hösten 2017
Friskluftsintag insatta i båda miljöhusen
Iordningställande och uppfräschning av städsåp i miljöhusen
Rörelsedetektorer installerade i båda miljöhusen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2018 höjdes med 1,25%
Årsavgift 2017: 673,80 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 315 kr/lgh för hyreshusenheterna och 7 687 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 158 806 kr.
Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2018 visar på ett resultat på -1 444 235 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 772 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 772 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-01. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 100 (95) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 20

Under året har 11 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 20 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 15 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 138 kr. ^{AK}

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 455 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 anslagstavlur 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.

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 2017-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Claes Verner	Ledamot	
Marcus Alvergren	Ledamot	
Catrin Styrén	Ledamot	
Therese Aldenbring	Suppleant	
Mats Lindman	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Johansson och Marcus Alvergren samt suppleanterna Therese Aldenbring och Mats Lindman.
- 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 samt en budgetkonferens med HSB Mölndal.
- Styrelsen har under hösten haft en avstämning med HSB gällande befintliga avtal.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 88 000 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 Eva-Lotta Nyström (sammankallande) och Annika Yngvesson valda av stämman.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr 3 883 535	3 846 175	3 791 025	3 722 254	3 650 355
Resultat efter finansiella poster	kr -1 051 301	-319 827	588 314	-20 821	10 316
Kassalikviditet	% 415	501	556	480	413
Soliditet	% 58,9	59,3	59,2	58,5	58,1
Fond för yttre underhåll	kr 753 014	1 191 651	555 651	795 925	563 257
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 673,8	667,2	667,2	654,1	641,2
Lån per kvm bostadsyta	kr 4 488,8	4 555,1	4 599,5	4 655,6	4 700,4
Genomsnittlig skuldränta	% 2,6	2,7	3,7	3,1	4,7
Fastighetens belåningsgrad	% 28,0	28,4	32,6	31,7	32,0
Taxeringsvärde	tkr 84 512	84 512	74 512	77 556	77 556

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	69 858 121	1 335 099	1 191 651	-35 967 256	-319 827
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			772 000	-772 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-1 210 637	1 210 637	
Balansering av föregående års resultat				-319 827	319 827
Årets resultat					-1 051 301
Eget kapital 2017-12-31	69 858 121	1 335 099	753 014	-35 848 446	-1 051 301

AK

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-35 848 446
Årets resultat	-1 051 301
	<hr/>
Återstår för föreningsstämman att behandla	-36 899 747

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	772 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 525 014
Balanserat resultat	-36 146 733
	<hr/>
	-36 899 747

PK

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 883 535	3 846 175
Övriga rörelseintäkter		18 941	700
		<hr/>	<hr/>
		3 902 476	3 846 875
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 026 671	-1 210 637
Driftskostnader	3	-1 854 959	-1 861 324
Personalkostnader	4	-115 493	-98 565
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-346 903	-346 903
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsekostnader		-4 344 026	-3 517 429
Resultat före finansiella poster		-441 550	329 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 761	-649 565
		<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster		-609 751	-649 273
Resultat efter finansiella poster		-1 051 301	-319 827
		<hr/>	<hr/>
Årets förlust		-1 051 301	-319 827

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	54 889 483	55 231 982
Inventarier	6	1 811	6 215
Summa anläggningstillgångar		<u>54 891 294</u>	<u>55 238 197</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	26 841	23 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 073	29 148
		<u>56 914</u>	<u>52 612</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	9	440 000	440 000
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 105 627</u>	<u>5 188 691</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 602 541</u>	<u>5 681 303</u>
Summa tillgångar		<u>59 493 835</u>	<u>60 919 500</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		753 014	1 191 651
		<u>71 946 234</u>	<u>72 384 871</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-35 848 446	-35 967 257
Årets förlust		-1 051 301	-319 827
		<u>-36 899 747</u>	<u>-36 287 084</u>
Summa eget kapital		<u>35 046 487</u>	<u>36 097 787</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	23 337 492	23 687 492
Summa långfristiga skulder		<u>23 337 492</u>	<u>23 687 492</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	350 000	350 000
Leverantörsskulder		202 887	220 534
Skatteskulder		17 421	15 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	539 548	548 122
Summa kortfristiga skulder		<u>1 109 856</u>	<u>1 134 221</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>59 493 835</u>	<u>60 919 500</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:1 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.

PK

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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	3 492 017	3 456 069
Hysesintäkter bostäder	122 868	121 656
Hysesintäkter lokaler	29 250	28 650
Hysesintäkter p-platser	239 400	239 800
Summa	<u>3 883 535</u>	<u>3 846 175</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reparationer	77 846	101 200
Fastighetsskatt	158 806	153 128
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	66 620	67 950
-Fjärrvärme	571 370	585 798
-Vatten	239 774	227 228
-Sophämtning	143 229	131 503
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	266 132	263 705
Fastighetsförsäkring	59 803	57 623
Kabel tv	40 015	39 172
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	198 272	186 371
Övriga fastighetskostnader	25 647	36 670
Studier och fritidsverksamhet	7 445	10 976
Summa	<u>1 854 959</u>	<u>1 861 324</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	88 000	75 000
Sociala avgifter	27 493	23 565
Summa	<u>115 493</u>	<u>98 565</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 149 936	-1 807 437
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 492 435	-2 149 936
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 889 483</u>	<u>55 231 982</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 296 000	54 296 000
Taxeringsvärde mark	30 216 000	30 216 000
	<u>84 512 000</u>	<u>84 512 000</u>

AK

Not 6 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 826	-33 422
Årets avskrivningar	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 230	-37 826
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 811</u>	<u>6 215</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	23 471	23 464
Hyses- och avgiftsfordringar	3 370	0
Summa	<u>26 841</u>	<u>23 464</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Försäkring	19 913	19 147
Kabel tv	10 160	10 001
Summa	<u>30 073</u>	<u>29 148</u>

AK

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Swedbank aktieindexobligation		
Nominellt belopp	440 000	440 000
Marknadsvärde per 171231	449 400	425 200

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amortering enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Swedbank	3,210	2018-01-25		9 000 000
Swedbank	2,590	2026-01-23		9 000 000
Swedbank	1,500	2021-04-23	<u>350 000</u>	<u>5 687 492</u>
Totalt			<u>350 000</u>	<u>23 687 492</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 350 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 21 937 492 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	295 663	297 111
Räntekostnader	96 157	96 988
Arvoden	41 300	41 300
Sociala avgifter	12 976	12 976
El	6 698	11 726
Fjärrvärme	75 054	74 726
Revisor	11 700	11 300
Sophämtning/container	0	1 995
Summa	<u>539 548</u>	<u>548 122</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

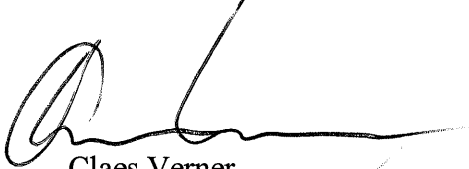
Mölndal 2018-03-13



Thomas Johansson



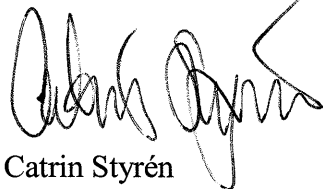
Carina Berg



Claes Verner



Marcus Alvergren



Catrin Styrén

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-16.



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklanda Rosen för år 2017.

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 2017 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

BoRevision

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 Brf Eklanda Rosen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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.

Möndal den 16/3 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB