

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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 föreningsstämman 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 5 951 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning. AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari - Lån omlagt, räntan från 4,92 % till 2,59 %, årlig sänkning av kostnad 210 000 kr

April - Kupolbrunnar i gräsytor, ca 6st. Grävt ur runt brunnarna ca 20 cm ut, återfyllt med bergkross, fraktionsstorlek ett snäpp större än maskorna på kupolsilen.

April - Befintliga lövsilar, 4 st per hus, 19 hus. Utbytta från dagens modell till bättre modell i plast, inte galvade och inte rostfritt.

April - Lån omlagt, räntan från 2,42 % till 1,50 %, årlig sänkning av kostnad 57 000 kr

April - Amortering höjd från 236 000 till 350 000/år

Maj - Spolning av avlopp samt slamsugning av brunnar

Maj - OVK, rensning och justering av ventilation

Aug-okt - Taktvätt och målning av samtliga tak samt tvätt av hängrännor och stuprör

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2017 höjdes med 1%

Årsavgift 2016: 667,20 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 268 kr/lgh för hyreshusenheterna och 7 412 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 153 128 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2017 visar på ett resultat på -1 496 211 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 2016-05-24. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar och 32 närvarande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 95 (98) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 15

Under året har 10 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 9 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 12 stycken.

AK

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 448 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 samt ett flertal blanketter användbara i olika situationer, se mer på www.eklandarosen.se

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 2016-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Christian Naess	Ledamot	
Marcus Alvergren	Ledamot	
Charlie Karlsson	Ledamot	Avgått 2016-11
Marianne Höglund	Suppleant	
Mats Lindman	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Berg och Christian Naess samt suppleanterna Marianne Höglund och Mats Lindman.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har också haft ett antal arbetsmöten samt en budgetkonferens med HSB Mölndal.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 75 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Magnus Ulegård (sammankallande) och Mikael Lindström valda av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	3 846 175	3 791 025	3 722 254	3 650 355	3 533 711
Resultat efter finansiella poster	kr	-319 827	588 314	-20 821	10 316	-108 300
Kassalikviditet	%	501	556	480	413	436
Soliditet	%	59,3	59,2	58,5	58,1	59,7
Fond för yttre underhåll	kr	1 191 651	555 651	795 925	563 257	406 358
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	667,2	667,2	654,1	641,2	624,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 555,1	4 599,5	4 655,6	4 700,4	4 745,3
Genomsnittlig skuldränta	%	2,7	3,7	3,1	4,7	4,9
Fastighetens belåningsgrad	%	28,4	32,6	31,7	32,0	35,0
Taxeringsvärde	tkr	84 512	74 512	77 556	77 556	71 556

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

IB 36 417 614, årets förändring -319 827, UB 36 097 787. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 10.

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-35 967 257
Årets resultat	-319 827
Återstår för föreningsstämman att behandla	-36 287 084

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	772 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 210 637
Balanserat resultat	-35 848 447
	-36 287 084

RK

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 846 175	3 791 025
Övriga rörelseintäkter		700	0
		3 846 875	3 791 025
 Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 210 637	0
Driftskostnader	3	-1 854 035	-1 925 641
Övriga externa kostnader		-7 289	-7 467
Personalkostnader	4	-98 565	-116 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-346 903	-346 903
Summa rörelsekostnader		-3 517 429	-2 396 974
 Resultat före finansiella poster		329 446	1 394 051
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	81 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 565	-887 671
Summa finansiella poster		-649 273	-805 737
 Resultat efter finansiella poster		-319 827	588 314
Årets resultat		-319 827	588 314

RK

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	55 231 982	55 574 481
Inventarier	6	6 215	10 619
		55 238 197	55 585 100
Summa anläggningstillgångar		55 238 197	55 585 100
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	23 464	23 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 148	28 660
		52 612	51 937
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	9	440 000	440 000
<u>Kassa och bank</u>		5 188 691	5 442 940
Summa omsättningstillgångar		5 681 303	5 934 877
Summa tillgångar		60 919 500	61 519 977

RK

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		1 191 651	555 651
		72 384 871	71 748 871
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-35 967 257	-35 919 571
Årets resultat		-319 827	588 314
		-36 287 084	-35 331 257
Summa eget kapital		36 097 787	36 417 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	23 687 492	24 034 991
Summa långfristiga skulder		23 687 492	24 034 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	350 000	236 668
Leverantörsskulder		220 534	129 465
Skatteskulder		15 565	148 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	548 122	552 715
Summa kortfristiga skulder		1 134 221	1 067 372
Summa eget kapital och skulder		60 919 500	61 519 977

AK

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.

AK

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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	3 456 069	3 456 069
Hysesintäkter bostäder	121 656	120 456
Hysesintäkter lokaler	28 650	28 350
Hysesintäkter p-platser	239 800	186 150
Summa	<u>3 846 175</u>	<u>3 791 025</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reparationer	101 200	248 602
Fastighetsskatt	153 128	150 078
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	67 950	68 422
-Fjärrvärme	585 798	479 900
-Vatten	227 228	233 896
-Sophämtning	131 503	116 668
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	263 705	311 759
Fastighetsförsäkring	57 623	55 052
Kabel tv	39 172	38 308
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	181 024	174 901
Övriga fastighetskostnader	34 728	26 396
Studier och fritidsverksamhet	10 976	21 659
Summa	<u>1 854 035</u>	<u>1 925 641</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden	75 000	89 000
Sociala avgifter	23 565	27 963
Summa	<u>98 565</u>	<u>116 963</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 807 437	-1 464 938
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 149 936	-1 807 437
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 231 982</u>	<u>55 574 481</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 296 000	52 296 000
Taxeringsvärde mark	30 216 000	22 216 000
	<u>84 512 000</u>	<u>74 512 000</u>

AK

Not 6 Inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 422	-29 018
Årets avskrivningar	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 826	-33 422
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 215</u>	<u>10 619</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	23 464	23 277
Summa	<u>23 464</u>	<u>23 277</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Försäkring	19 147	18 531
Kabel tv	10 001	9 793
Ränteintäkt	0	336
Summa	<u>29 148</u>	<u>28 660</u>

AK

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Swedbank aktieindexobligation		
Nominellt belopp	440 000	440 000
Marknadsvärde per 161231	425 200	418 200

Not 10 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 2014-12-31	69 858 121	1 335 099	795 925	-36 139 024	-20 821
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			568 000	-568 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-808 274	808 274	
Balansering av föregående års resultat				-20 821	20 821
Årets resultat					<u>588 314</u>
Eget kapital 2015-12-31	69 858 121	1 335 099	555 651	-35 919 571	588 314
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			636 000	-636 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				588 314	-588 314
Årets resultat					<u>-319 827</u>
Eget kapital 2016-12-31	69 858 121	1 335 099	1 191 651	-35 967 257	-319 827 

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 2016-12-31</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	350 000	6 037 492
Totalt			<u>350 000</u>	<u>24 037 492</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 350 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 22 287 492 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</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>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	297 111	211 173
Räntekostnader	96 988	114 575
Arvoden	41 300	41 300
Sociala avgifter	12 976	12 976
El	11 726	5 902
Fjärrvärme	74 726	66 083
Revisor	11 300	11 000
Vatten	0	59 763
Sophämtning/container	1 995	25 493
Fritidsverksamhet	0	3 950
HSB Mölndal	0	500
Summa	<u>548 122</u>	<u>552 715</u>

AK

Mölndal 2017-02-13



Thomas Johansson



Carina Berg



Christian Naess



Marcus Alvergren

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-02-23.



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 år 2016.

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 2016 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 år 2016 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 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 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:

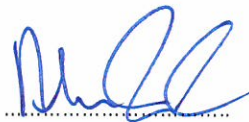
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Mölnadal den 23/2 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB