

ÅRSREDOVISNING

2019



BRF

EKLANDA ROSEN

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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.

RK

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 4 902 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Underhållsplanen de kommande 5 åren

Under 2020 kommer vi att måla våra gemensamma utrymmen såsom miljöhus, teknikhus och cykelförråd. Vi kommer även att måla träspaljéerna vid samtliga entréer. Om konditionen är dålig på spaljén kommer vi att byta ut den. Därutöver kommer dagvattenbrunnarna slamsugas.

Nästa år, 2021, har vi planerat underhåll av gemensamma sittmöbler som finns i vårt område. Betongplattorna på balkongerna kommer att ses över och eventuellt målas under 2022 samt en obligatorisk OVK-besiktning genomföras.

AK

Exteriörbelysning vid samtliga entréer kommer att ses över under 2023. Flaggstången ska bytas ut alternativt renoveras. Cirkulationspump i fjärrvärmecentralen ska bytas och justeras. Under 2024 kommer fokus vara målning av entrédörrar.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samlad översyn av värme och vatten utförd av Climacare våren 2019:

Samtliga termostater på radiatorer bytta i lägenheter och förråd

Kontroll av och rapport gällande saknade Ballofixer

Kontroll av samtliga kranar i bostäder samt rapport gällande lämpliga åtgärder. (Uppmätning av varmvattentemperatur, kontroll av läckage i blandare, läckage i wc stolar kontrolleras. Mindre fel avhjälpt på plats och avvikelser dokumenterat.)

Genomgång styranläggning i fjärrvärmecentral

Vattenreningsutrustning installerad i fjärrvärmecentral

Fläkt i hus A2 bytt i samband med Climacares arbete

Tryckgivare i hus C3 bytt i samband med Climacares arbete

19st rökdetektorer på vindarna bytta i samband med Climacares arbete

Glasruta i redskapsbod bytt efter skadegörelse

Dörr till Miljöhus nr 1 (norra delen) bytt

Redskapsbod underhållen, all panel bytt samt nytt entrédäck

Lekplats besiktigad och godkänd

Tall vid redskapsboden borttagen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2020 höjs med 1% för bostadsrätter och hyresrätter


Årsavgift 2019: 689,10 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 377 kr/lgh för hyreshusenheterna och 8 049 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 166 290 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2020 visar på ett resultat på 87 550 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 800 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 800 000 kr. 

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-02.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-13. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare 80

Samägare 20

Under året har 7 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 10 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 13 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 473 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.

PK

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 2019-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Claes Verner	Ledamot	
Catrin Styrén	Ledamot	
Mattias Larm	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Johansson samt suppleanten Mattias Larm.

- Föreningens firma tecknas av Carina Berg och Thomas Johansson, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 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 93 000 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

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	3 964 940	3 929 653	3 883 535	3 846 175	3 791 025
Resultat efter finansiella poster	kr	394 166	-1 230 702	-1 051 301	-319 827	588 314
Kassalikviditet	%	341	308	415	501	556
Soliditet	%	59,0	58,4	58,9	59,3	59,2
Fond för yttre underhåll	kr	1 184 726	0	753 014	1 191 651	555 651
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	689,1	682,3	673,8	667,2	667,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 356,2	4 422,5	4 488,8	4 555,1	4 599,5
Genomsnittlig skuldränta	%	1,9	2,0	2,6	2,7	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	21,9	26,5	28,0	28,4	32,6
Taxeringsvärde	tkr	104 984	87 984	84 512	84 512	74 512

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 2018-12-31	69 858 121	1 335 099	0	-36 146 733	-1 230 702
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna, 2018			747 000	-747 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman, 2018			-747 000	747 000	
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna, 2019			1 845 000	-1 845 000	
Ianspråktagande av yttre fond, 2019			-660 274	660 274	
Balansering av föregående års resultat				-1 230 702	1 230 702
Årets resultat					<u>394 166</u>
Eget kapital 2018-12-31	<u>69 858 121</u>	<u>1 335 099</u>	<u>1 184 726</u>	<u>-38 562 161</u>	<u>394 166</u>

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-38 562 161
Årets resultat	394 166

Återstår för föreningsstämman att behandla	<u>-38 167 995</u>
--	--------------------

Styrelsen föreslår följande behandling:

Att i ny räkning överföres	-38 167 995
----------------------------	-------------

	<u>-38 167 995</u>
--	--------------------

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

PK

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 964 940	3 929 653
Övriga rörelseintäkter		26 430	25 643
		<u>3 991 370</u>	<u>3 955 296</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-660 274	-2 286 718
Driftskostnader	3	-2 010 191	-1 978 498
Personalkostnader	4	-119 544	-117 409
Övriga externa kostnader		-22 934	-12 350
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-342 499	-344 310
		<u>-3 155 442</u>	<u>-4 739 285</u>
Summa rörelsekostnader		-3 155 442	-4 739 285
Resultat före finansiella poster		835 928	-783 989
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	14 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 762	-457 951
		<u>-441 762</u>	<u>-443 543</u>
Summa finansiella poster		-441 762	-443 543
Resultat efter finansiella poster		394 166	-1 227 532
Skatt på årets resultat	7	0	-3 170
		<u>394 166</u>	<u>-1 230 702</u>
Årets resultat		<u>394 166</u>	<u>-1 230 702</u>

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	54 204 485	54 546 984
Inventarier	6	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>54 204 485</u>	<u>54 546 984</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	24 249	21 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 977	30 692
		<u>56 226</u>	<u>52 245</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 682 471</u>	<u>3 290 942</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 738 697</u>	<u>3 343 187</u>
Summa tillgångar		<u>57 943 182</u>	<u>57 890 171</u>

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		1 184 726	0
		<hr/>	<hr/>
		72 377 946	71 193 220
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-38 562 161	-36 146 733
Årets resultat		394 166	-1 230 702
		<hr/>	<hr/>
		-38 167 995	-37 377 435
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		34 209 951	33 815 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	22 637 492	22 987 492
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		22 637 492	22 987 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	350 000	350 000
Leverantörsskulder		211 304	189 725
Skatteskulder		6 163	11 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	528 272	535 727
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 095 739	1 086 894
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		57 943 182	57 890 171

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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	3 571 586	3 536 149
Hysesintäkter bostäder	124 404	124 404
Hysesintäkter lokaler	28 800	28 800
Hysesintäkter p-platser	240 000	240 000
Övrigt	150	300
Summa	<u>3 964 940</u>	<u>3 929 653</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparationer	225 177	66 378
Fastighetsskatt	166 290	161 434
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	58 343	62 215
-Fjärrvärme	542 371	582 207
-Vatten	220 483	222 461
-Sophämtning	178 044	173 620
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	266 979	308 835
Fastighetsförsäkring	63 522	61 380
Kabel tv	41 534	40 645
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	220 419	229 217
Övriga fastighetskostnader	19 318	59 672
Studier och fritidsverksamhet	7 711	10 434
Summa	<u>2 010 191</u>	<u>1 978 498</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	93 000	91 000
Löner och övriga ersättningar	185	0
Sociala avgifter	26 359	26 409
Summa	<u>119 544</u>	<u>117 409</u>

Föreningen har ingen anställd personal. *AK*

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 834 934	-2 492 435
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 177 433	-2 834 934
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 204 485</u>	<u>54 546 984</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 080 000	58 080 000
Taxeringsvärde mark	40 904 000	29 904 000
	<u>104 984 000</u>	<u>87 984 000</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 041	-42 230
Årets avskrivningar	0	-1 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 041	-44 041
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

AK

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skatt på vinst vid försäljning av värdepapper	0	3 170
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>3 170</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekonto	24 249	20 415
Hyses- och avgiftsfordringar	0	1 138
Summa	<u>24 249</u>	<u>21 553</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkring	21 341	20 311
Kabel tv	10 636	10 381
Summa	<u>31 977</u>	<u>30 692</u>

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 2019-12-31</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	4 987 492
Totalt			<u>350 000</u>	<u>22 987 492</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 350 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 21 237 492 kr senare än fem år efter balansdagen.

PK

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	308 323	309 247
Räntekostnader	70 653	71 484
Arvoden	46 300	44 300
Sociala avgifter	14 547	13 919
El	6 009	6 876
Fjärrvärme	70 040	77 901
Revisor	12 400	12 000
Summa	<u>528 272</u>	<u>535 727</u>


Not 12 Ställda säkerheter

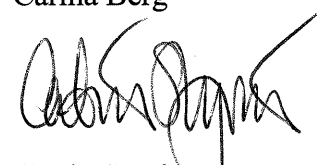
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

Mölndal 2020-02-05

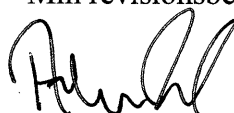

Thomas Johansson


Carina Berg


Claes Verner


Catrin Styren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-07.


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 2019.

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 2019 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. 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.

AK

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 2019 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 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 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:

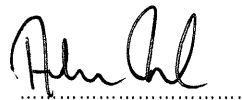
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Göteborg den 7 / 2 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB