



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rosen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Styrelsen gör årlig avsättning till fonden för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, se fondnoten. Vid framtida behov av större reparationer kan nya lån behöva tas upp. De närmaste årens underhållsarbeten beräknas finansieras med egna medel. Fonden för yttre underhåll har hittills inte tagits i anspråk för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring av likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 - 2034.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. Dock har amorteringar gjorts under flera år och kommer också att fortsättas då så är möjligt. Under 2019 planeras ett av lånen amorteras med 200.000 kr. För mera information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lidingö Kroken ga:2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar anläggningar och byggnader för parkering.

Styrelsen

Gunnel Eklöf	Ledamot	
Maud Gäll	Ledamot	T.o.m. sept. 2018
Tore Järvengren	Ledamot	
Owe Lindh	Ledamot	
Maud Ljungberg	Ledamot	
Berit Berggren	Suppleant	
Carl Åke Franzén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Kerstin Franzén
Monica Zakrisson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KROKEN 5	1997	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och återvinning av värme ur returluft.

Byggnadsår och ytor

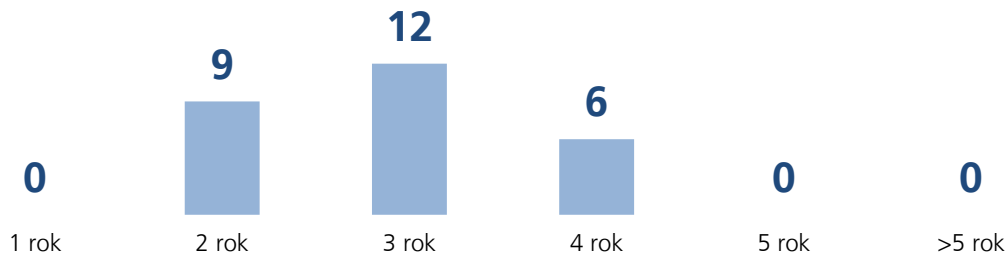
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m², varav 1 989 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som medlemmarna kan disponera.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av värmepump	2018	
Målning av träfasader och dörrar	2018	
Översyn av värmesystemet	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av plåttak och takdetaljer av plåt	2019	ev 2019-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Eneroths Fastighetsservice AB.
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärmeavtal Trygg	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elavtal	Fortum el 2017-06-01 - 2020-05-31

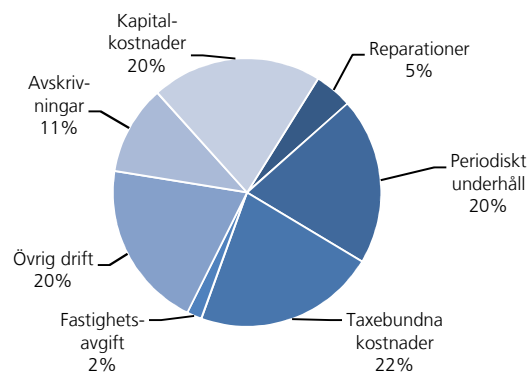
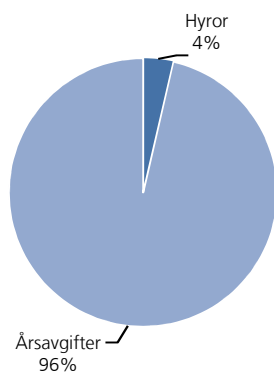
Föreningens ekonomi

Vid slutet av 2017 gick föreningens värmepump sönder. Föreningen har skaffat en ny, och även uppgraderat värmesystemet. Eftersom det var en oplanerad utgift har resultatet för år 2018 blivit negativt. I övrigt är föreningens ekonomi god, med god likviditet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	862 445	956 032
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 701 616	1 698 296
Finansiella intäkter	319	344
Minskning kortfristiga fordringar	4 552	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 531
	1 706 487	1 710 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 282 808	1 292 802
Finansiella kostnader	384 670	508 298
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 657
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	7 751	0
	1 875 229	1 803 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	693 703	862 445
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-168 742	-93 586

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av ny värmepump och utbyte av cirkulationspumpar och spjäll i undercentralen.
- Målning av 230 kvm röd träpanel och 32 st gråa förrådsytterdörrar.
- Lackning utsida av 3 st Entrépartier.
- OVK kontroll har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	824	824	824	824
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 301	9 402	9 402	9 402
Elkostnad/m ² totalyta	51	61	59	67
Värmekostnad/m ² totalyta	122	105	105	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	193	256	275	277
Soliditet (%)	49	49	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-166	-303	68	155
Nettoomsättning (tkr)	1 702	1 698	1 694	1 695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 040 000	0	0	13 040 000
Upplåtelseavgifter	3 050 000	0	0	3 050 000
Fond för yttre underhåll	1 072 794	106 200	53 001	913 593
S:a bundet eget kapital	17 162 794	106 200	53 001	17 003 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 243 172	-106 200	-356 129	1 705 501
Årets resultat	-166 211	-166 211	303 128	-303 128
S:a fritt eget kapital	1 076 961	-272 411	-53 001	1 402 373
S:a eget kapital	18 239 755	-166 211	0	18 405 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-166 211
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 349 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 200
summa balanserat resultat	1 076 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 076 960
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 701 616	1 698 296
Summa rörelseintäkter		1 701 616	1 698 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 047 976	-1 050 228
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 517	-116 691
Personalkostnader	Not 5	-114 316	-125 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-200 668	-200 668
Summa rörelsekostnader		-1 483 476	-1 493 470
RÖRELSERESULTAT		218 140	204 826
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		319	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 670	-508 298
Summa finansiella poster		-384 351	-507 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 211	-303 128
ÅRETS RESULTAT		-166 211	-303 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 306 620	36 502 850
Maskiner	Not 8	23 668	28 106
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 330 288	36 530 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 333 088	36 533 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	318 953	390 250
Summa kortfristiga fordringar		318 953	390 250
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 058	1 058
		1 058	1 058
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		407 807	509 805
Summa kassa och bank		407 807	509 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 819	901 113
SUMMA TILLGÅNGAR		37 060 907	37 434 869

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 072 794	913 593
Summa bundet eget kapital		17 162 794	17 003 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 243 172	1 705 501
Årets resultat		-166 211	-303 128
Summa fritt eget kapital		1 076 961	1 402 373
SUMMA EGET KAPITAL		18 239 755	18 405 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 800 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	11 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 700 000	7 200 000
Leverantörsskulder		70 331	69 667
Skatteskulder		66 300	64 575
Övriga skulder		2 178	2 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	182 343	192 576
Summa kortfristiga skulder		7 021 152	7 528 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 060 907	37 434 869

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	197 år	197 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 639 886	1 639 886
Hyror parkering	23 320	20 000
Hyror garage	38 400	38 400
Öresutjämning	10	10
	1 701 616	1 698 296

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 455	15 380
	Fastighetskötsel beställning	5 481	6 614
	Snöröjning/sandning	1 659	2 931
	Städning entreprenad	30 040	30 540
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 500	0
	Hissbesiktning	4 946	3 725
	Gård	5 384	8 716
	Serviceavtal	8 896	8 580
	Förbrukningsmateriel	7 355	7 699
	Teleport/hissanläggning	2 700	2 700
	Fordon	212	1 259
		90 627	88 144
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 117	0
	Lås	10 675	4 966
	VVS	28 578	8 813
	Värmeanläggning/undercentral	15 158	2 050
	Ventilation	9 203	0
	Hiss	16 912	2 016
	Huskropp utvändigt	0	4 750
	Tak	2 281	0
	Vattenskada	0	12 741
		84 924	35 336
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	245 488	83 746
	Elinstallationer	26 375	29 379
	Fasad	104 250	0
	Fönster	0	335 000
		376 113	448 125
	Taxebundna kostnader		
	El	100 971	121 729
	Värme	242 796	208 090
	Vatten	33 949	34 050
	Sophämtning/renhållning	32 571	33 274
		410 287	397 143
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 082	24 620
	Kabel-TV	25 518	23 985
		52 600	48 605
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 425	32 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 047 976	1 050 228

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	776	0
	Tele- och datakommunikation	4 710	4 600
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 103	197
	Styrelseomkostnader	0	3 775
	Fritids- och trivselkostnader	317	2 741
	Förvaltningsarvode	68 846	66 364
	Administration	3 579	3 906
	Konsultarvode	17 616	15 628
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
		120 517	116 691

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	56 100	60 000
	Löner	42 400	47 100
	Kostnadsersättningar	989	2 801
	Sociala kostnader	14 827	15 983
		114 316	125 884

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	177 330	177 330
	Förbättringar	18 900	18 900
	Maskiner	4 438	4 438
		200 668	200 668

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 112 209	39 112 209
	Utgående anskaffningsvärde	39 112 209	39 112 209
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 609 359	-2 413 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-196 230	-196 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 805 589	-2 609 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 306 620	36 502 850
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 325 000	3 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		35 400 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
		35 400 000	35 400 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 422	58 422
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 422	58 422
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 316	-25 878
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 438	-4 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 754	-30 316
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 668	28 106
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 556	35 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 556	35 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 556	-35 556
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 556	-35 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		33 058	31 877	
	Klientmedel hos SBC		285 895	352 640	
	Fordringar		0	5 733	
			318 953	390 250	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SBC Aktie	300	1 058	6 420	1 058
			1 058	6 420	1 058
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		913 593	807 393	
	Reservering enligt stadgar		106 200	53 199	
	Reservering enligt stämmobeslut		53 001	53 001	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		1 072 794	913 593	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,740 %	6 500 000	6 500 000	2022-06-22
	Swedbank	2,130 %	5 000 000	5 000 000	2019-08-23
	Swedbank	1,912 %	5 300 000	5 500 000	2023-02-24
	Swedbank	0,893 %	1 700 000	1 700 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 500 000	18 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700 000	-7 200 000	
			11 800 000	11 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 701 000	22 701 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	41 085	32 213
	Avgifter och hyror	141 258	147 622
	Vattenskada	0	12 741
		182 343	192 576

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

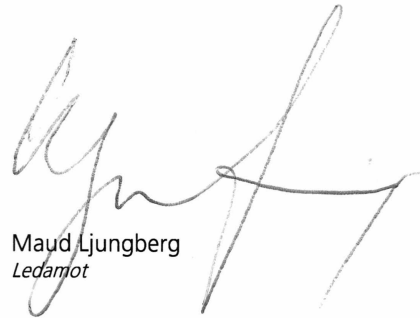
- Målning av plåttak på de låga förrådsbyggnaderna.
- Målning av plåtdetaljer såsom kupor och huvar mm på de högre betongpannetaken.
- Målning av plåt kan av kostnadsskäl eventuellt fördelas på tre år (ett hus i taget).
- Energideklaration är beställd och kommer att utföras i februari 2019.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 28/03 2019



Gunnel Eklöf
Ledamot



Maud Ljungberg
Ledamot




Tore Järvengren
Ledamot



Owe Lindh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosen,
org.nr 769601-5663.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 8 april 2019



Carina Toresson