



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rosen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 planeras ett av lånen att fortsätta amorteras. 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 har sitt säte i Lidingö.

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 för garagebyggnader och markparkering.

Styrelsen

Berit Berggren	Ledamot
Gunnel Eklöf	Ledamot
Tore Järvengren	Ledamot
Owe Lindh	Ledamot
Maud Ljungberg	Ledamot

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
Ylva Hjelström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KROKEN 5	1997	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme och återvinning av värme ur returluft.

Byggnadsår och ytor

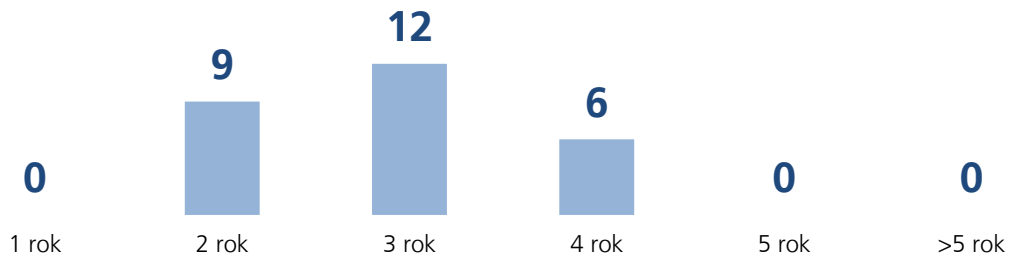
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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.

Övrigt

I fastigheten finns en gemensam tvättstuga.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Rengöring av betongtakpannor och
behandling mot organisk påväxt
Översyn av värmesystemet

År

2019
2018 - 2019

Kommentar

Målning av takplåt påbörjad.

Planerat underhåll

Målning av plåttak och takdetaljer
av plåt

År

2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

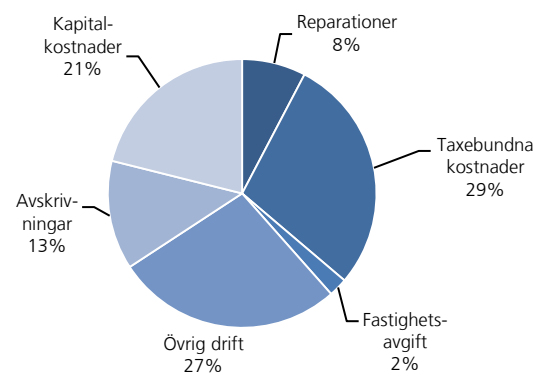
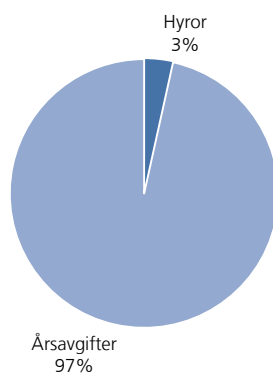
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Eneroths Fastighetsservice AB.
Städning av allmänna utrymmen	Allservice Fönsterputs & Städ AB
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärmeavtal	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elavtal	Ellevio

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 703	862 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 698 602	1 701 616
Finansiella intäkter	6 826	319
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 552
Ökning av kortfristiga skulder	4 946	0
	1 710 374	1 706 487
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	988 025	1 282 808
Finansiella kostnader	316 980	384 670
Ökning av kortfristiga fordringar	2 798	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 751
	1 507 803	1 875 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	896 273	693 703
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	202 571	-168 742

*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 1 377 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

- Energideklaration utförd i början på 2019
- Fortsatt injustering av värmesystemet efter byte av värmepump.
- Rengöring av betongtakpannor och behandling mot organisk påväxt.
- Rengöring och målning av plåttak och takdetaljer av plåt påbörjad.

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: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	824	824	824	824
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 201	9 301	9 402	9 402
Elkostnad/m ² totalyta	69	51	61	59
Värmekostnad/m ² totalyta	111	122	105	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	193	256	275
Soliditet (%)	50	49	49	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	204	-166	-303	68
Nettoomsättning (tkr)	1 699	1 702	1 698	1 694

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	1 196 394	123 600	0	1 072 794
S:a bundet eget kapital	17 286 394	123 600	0	17 162 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	953 361	-123 600	-166 211	1 243 172
Årets resultat	204 480	204 480	166 211	-166 211
S:a fritt eget kapital	1 157 841	80 880	0	1 076 961
S:a eget kapital	18 444 235	204 480	0	18 239 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	204 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 076 960
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-123 600</u>
summa balanserat resultat	1 157 840

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 157 840</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 698 602	1 701 616
Summa rörelseintäkter		1 698 602	1 701 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-741 257	-1 047 976
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 586	-120 517
Personalkostnader	Not 5	-124 183	-114 316
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-195 943	-200 668
Summa rörelsekostnader		-1 183 968	-1 483 476
RÖRELSERESULTAT		514 634	218 140
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 826	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 980	-384 670
Summa finansiella poster		-310 154	-384 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 480	-166 211
ÅRETS RESULTAT		204 480	-166 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 115 115	36 306 620
Maskiner	Not 8	19 230	23 668
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 134 345	36 330 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 137 145	36 333 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	316 027	318 953
Summa kortfristiga fordringar		316 027	318 953
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 058
		0	1 058
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		617 160	407 807
Summa kassa och bank		617 160	407 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 187	727 819
SUMMA TILLGÅNGAR		37 070 333	37 060 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 090 000	16 090 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 196 394	1 072 794
Summa bundet eget kapital		17 286 394	17 162 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		953 361	1 243 172
Årets resultat		204 480	-166 211
Summa fritt eget kapital		1 157 841	1 076 961
SUMMA EGET KAPITAL		18 444 235	18 239 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	11 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 500 000	6 700 000
Leverantörsskulder		69 133	70 331
Skatteskulder		67 850	66 300
Övriga skulder		5 168	2 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	183 947	182 343
Summa kortfristiga skulder		1 826 098	7 021 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 070 333	37 060 907

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 639 886	1 639 886
Hyror parkering	20 306	23 320
Hyror garage	38 400	38 400
Öresutjämnning	10	10
	1 698 602	1 701 616

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 456	15 455
	Fastighetsskötsel beställning	3 921	5 481
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 500	0
	Snöröjning/sandning	1 659	1 659
	Städning entreprenad	30 600	30 040
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 500
	Hissbesiktning	5 141	4 946
	Myndighetstillsyn	10 025	0
	Gemensamma utrymmen	726	0
	Gård	8 682	5 384
	Serviceavtal	8 896	8 896
	Förbrukningsmateriel	15 694	7 355
	Teleport/hissanläggning	2 700	2 700
	Fordon	385	212
		107 384	90 627
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 275	0
	Tvättstuga	2 580	2 117
	Lås	0	10 675
	VVS	31 298	28 578
	Värmeanläggning/undercentral	36 910	15 158
	Ventilation	0	9 203
	Elinstallationer	5 744	0
	Hiss	14 631	16 912
	Tak	9 838	2 281
	Mark/gård/utemiljö	607	0
		114 883	84 924
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	245 488
	Elinstallationer	0	26 375
	Fasad	0	104 250
		0	376 113
	Taxebundna kostnader		
	El	137 505	100 971
	Värme	220 467	242 796
	Vatten	32 444	33 949
	Sophämtning/renhållning	37 822	32 571
		428 238	410 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 061	27 082
	Kabel-TV	26 266	25 518
		56 327	52 600
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	34 425	33 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	741 257	1 047 976

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	776
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	748	5 103
	Fritids- och trivselkostnader	3 995	317
	Förvaltningsarvode	70 990	68 846
	Administration	4 733	3 579
	Korttidsinventarier	1 709	0
	Konsultarvode	15 814	17 616
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		122 586	120 517

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 200	56 100
	Löner	50 400	42 400
	Kostnadsersättningar	457	989
	Sociala kostnader	13 126	14 827
		124 183	114 316

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	177 330	177 330
	Förbättringar	14 175	18 900
	Maskiner	4 438	4 438
		195 943	200 668

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 805 589	-2 609 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 505	-196 230
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 997 094	-2 805 589
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 115 115	36 306 620
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 325 000	3 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	11 600 000
		41 200 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	35 400 000
		41 200 000	35 400 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-34 754	-30 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 438	-4 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 192	-34 754
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 230	23 668
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		36 914	33 058	
	Klientmedel hos SBC		279 113	285 895	
			316 027	318 953	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBC Aktie, såld 190603	0	0	0	1 058
			0	0	1 058
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 072 794	913 593	
	Reservering enligt stadgar		123 600	106 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	53 001	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		1 196 394	1 072 794	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,740 %	6 500 000	6 500 000	2022-06-22
	Swedbank	0,964 %	5 000 000	5 000 000	2024-06-19
	Swedbank	1,912 %	5 300 000	5 300 000	2023-02-24
	Swedbank	1,082 %	1 500 000	1 700 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 300 000	18 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-6 700 000	
			16 800 000	11 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 300 000kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 701 000	22 701 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	36 718	41 085
	Avgifter och hyror	147 229	141 258
		183 947	182 343

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Rengöring och målning av plåttak och takdetaljer av plåt under 2020

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 27/2 2020



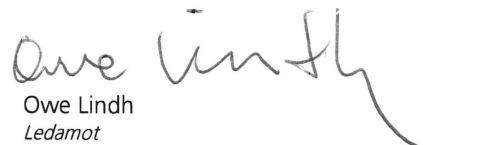
Berit Berggren
Ledamot



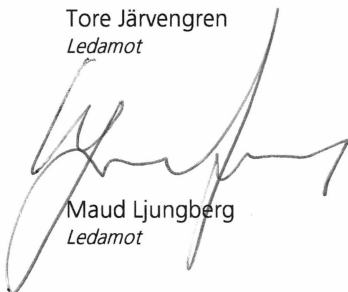
Gunnel Eklöf
Ledamot



Tore Järvengren
Ledamot

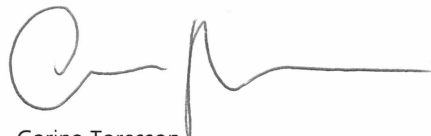


Owe Lindh
Ledamot



Maud Ljungberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



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 2019.

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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorans 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.

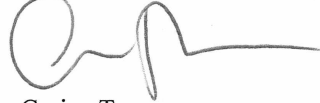
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 3 mars 2020



Carina Toresson