allabrf.se

MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning
med bilagor
för

Brf Rosenlund i Frösunda

2017

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen
ROSENLUND i Frösunda

Solna 2018-04-19

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen ROSENLUND i Frösunda

Tid: Tisdagen den 8 maj 2018, kl.19:00
Lokal: Klöverns hus, Gustav den III:s boulevard 42

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande på stämman.
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

    Andra beslutet av två om antagande av nya stadgar.
    Stämman har bifallit första beslutet till stadgeändring.

18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Rosenlund i Frösunda
Org nr 769622-0123

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 9 maj 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Claes Nordensson	Ledamot - Ordförande	2018
Christina Ström	Ledamot - Sekreterare	2018
Mazdak Sarraf	Ledamot	2018
Christoffer Simeonidis	Ledamot	2019
Robin Jakobsson	Ledamot	2019
Johnny Öhman	Suppleant	2018
Kjell Fallqvist	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Stefan Söderhäll (sammankallande), Thomas Söderlund, Kia Ledin och Anna Lundkvist.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp (112 000 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Marielund 2 i Solna kommun med adresserna Gustav III Boulevard 72, 74, 76, 78 och 84 samt Rosenborgsgatan 1, 3, 9, 11 och 13. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex-sju våningar med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 622 kvm, och fyra lokaler med total lokalarea om ca 426 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna färdigställdes 2013 och har åsatts värdeår 2013.
Föreningen disponerar över 99 parkeringsplatser i garage, varav två MC-platser.
I fastigheten finns styrelserum, tvättstuga och utrymme för källsortering av sopor. I fastigheten finns också cykelrum, städrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd.

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter samt kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Ömsesidigt avtal om servitut finns tecknat mellan föreningens fastighet, Solna Marielund 2, och fastigheten Solna Marielund 1 avseende rätten till in- och utfart på de båda fastigheterna samt rätten till uppställning för brandfordon.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.
Föreningen har 2014 erhållit 2 047 455 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. För lokaler och garage betalas fastighetsskatt från året efter värdeåret.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Storholmen förvaltning gällande teknisk förvaltning, med Sjölanders Mark & Trädgård gällande trädgårdsskötsel och vinterunderhåll samt med Wilke Städ gällande lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 188 100 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan samt 1 968 650 kronor i extraamortering.

Föreningens fastighetslån är placerade i villkor som framgår av not nummer 11.

Styrelsen har efter enkät och beslut på årsstämman byggt en gemensam grillplats på föreningens innergård. Denna har bland annat utnyttjats för en invigningsgrillning där föreningens medlemmar bjudits in. Vi har också haft en gemensam grill och glöggträff i samband med att julgranen kom på plats. Dessa möten har också innehållit information kring föreningens aktuella frågor.

Styrelsen har för avsikt att anordna två liknande möten även framledes.

Stämman har under 2017 beslutat att införa laddplatser för el-bilar i garaget. Styrelsen anser att det ligger i tiden att erbjuda våra medlemmar tillgång till ett miljövänligt alternativ. Detta kommer att leda till en viss omdisponering av platserna för att möjliggöra en någorlunda enkel elförsörjning.

Trots en tilltagande inbrottsvåg i Solna så har föreningen endast varit utsatt för ett (1) inbrott under de senaste fem åren. Vi har haft anledning att se över och fått instruktioner om våra säkerhetsdörrar. Vi hoppas verkligen att denna trend består-även under kommande år.

Restaurangen har under de senaste åren medfört extremt mycket merarbete och externa möten för styrelsen. Hittills ca 25 extramöten. Det har varit återkommande problem med ventilation, fuktskador mm. JM har på ett förtjänstfullt sätt bistått både föreningen och restaurangen i dessa frågor. JM har bland annat tillsett att fläkten på fastighetens tak bytts ut samt gjort en hel del ombyggnationer i restaurangens fläktsystem. I skrivande stund verkar det som om dessa problem är avhjälpta och kommer förhoppningsvis inte att medföra ytterligare åtgärder. Restaurangen bytte vid årsskiftet ägare. Styrelsen ser fram mot ett bra samarbete med den nye ägaren till bolaget.

Restaurangens tidigare ägare har via sitt ombud riktat ett skadeståndskrav till föreningen avseende ersättning med anledning av brister som varit i lokalen. Kravet uppgår till cirka en miljon tvåhundra tusen kronor (1 200 000 kr). Styrelsen har via sitt ombud bestridit skadeståndskravet i sin hel helt och för diskussioner med nya ägaren om att avskriva kravet helt.

Styrelsen har tecknat avtal med Wilke städ avseende städning av trappuppgångar, tvättstuga och soprum.

Styrelsen har tecknat ett mer kostnadseffektivt avtal med Elverket Vallentuna El AB avseende elhandel och sagt upp avtal med Vattenfall för elhandel.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2018.

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	8 477 858	8 244 675	8 335 313	8 190 353
Resultat efter finansiella poster	kr	756 051	397 680	519 488	431 914
Soliditet	%	77	76	76	76
Likviditet	%	624	491	423	218
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	640	640	640	640
Låneskuld per totala kvm	kr	10 287	10 501	10 719	10 741
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	66	67	63	76

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	107 900 000	230 915 000	669 717	1 957 539	397 680
Reservering till yttre fond			251 200	-251 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-70 746	70 746	
Balansering av föregående års resultat				397 680	-397 680
Årets resultat					756 051
Belopp vid årets utgång	107 900 000	230 915 000	850 171	2 174 765	756 051

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 174 765
Årets resultat	756 051
	2 930 816

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 263 000
I ny räkning balanseras	1 667 816
	2 930 816

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	756 051
Dispositioner	-1 263 000
Årets resultat efter dispositioner	-506 949

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 113 171

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 477 859	8 244 675
Summa rörelseintäkter		**8 477 859**	**8 244 675**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 638 975	-2 361 906
Periodiskt underhåll	4	0	-70 746
Övriga externa kostnader	5	-472 400	-539 404
Arvoden och personalkostnader	6	-144 115	-145 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 631 922	-2 626 169
Summa rörelsekostnader		**-5 887 412**	**-5 743 773**
Rörelseresultat		***2 590 447***	***2 500 902***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	75 789	71 644
Räntekostnader		-1 910 185	-2 174 866
Summa finansiella poster		**-1 834 396**	**-2 103 222**
Resultat efter finansiella poster		***756 051***	***397 680***
Årets resultat		***756 051***	***397 680***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	756 051	397 680
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	70 746
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 263 000	-251 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-506 949**	**217 226**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	438 076 924	440 697 193
Inventarier, verktyg och installationer	9	90 303	23 600
Summa materiella anläggningstillgångar		*438 167 227*	*440 720 793*
Summa anläggningstillgångar		**438 167 227**	**440 720 793**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 325	142 255
Övriga fordringar	10	139 588	209 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 801	82 101
Klientmedel i SHB		8 876 743	7 660 917
Summa kortfristiga fordringar		*9 124 457*	*8 094 527*
Summa omsättningstillgångar		**9 124 457**	**8 094 527**
Summa tillgångar		**447 291 684**	**448 815 320**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		338 815 000	338 815 000
Fond för yttre underhåll		850 171	669 717
Summa bundet eget kapital		*339 665 171*	*339 484 717*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 174 765	1 957 539
Årets resultat		756 051	397 680
Summa fritt eget kapital		*2 930 816*	*2 355 219*
Summa eget kapital		**342 595 987**	**341 839 936**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	103 234 160	105 328 210
Summa långfristiga skulder		**103 234 160**	**105 328 210**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		125 400	188 100
Leverantörsskulder		188 209	152 270
Skatteskulder		12 424	144 750
Övriga skulder	13	55 507	56 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 079 997	1 105 866
Summa kortfristiga skulder		**1 461 537**	**1 647 174**
Summa eget kapital och skulder		**447 291 684**	**448 815 320**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	756 051	397 680
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2 631 922	2 626 169
	3 387 973	**3 023 849**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	185 896	107 798
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-122 937	-100 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 450 932**	**3 031 429**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-78 356	-29 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-78 356**	**-29 500**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 156 750	-2 188 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 156 750**	**-2 188 100**
Årets kassaflöde	**1 215 826**	**813 829**
Likvida medel vid årets början	**7 660 917**	**6 847 088**
Likvida medel vid årets slut	**8 876 743**	**7 660 917**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	5-15 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 875 212	5 875 212
Hyror lokaler	813 936	804 996
Hyror parkering	1 160 100	1 161 600
Vattenavgifter	286 738	196 904
Övriga hyresintäkter	24 000	24 000
Kabel-TV avgifter	285 120	285 120
Övriga hyrestillägg	68 460	68 460
Övriga intäkter	5 330	3 001
Försäkringsersättning	0	339 650
Brutto	8 518 896	8 758 943
Avgiftsfri månad juni	0	-489 601
Hyresförluster vakanser parkering	-22 963	-24 667
Övriga hyresnedsättningar	-18 075	0
Summa nettoomsättning	**8 477 858**	**8 244 675**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	408 006	374 974
Reparationer, löpande underhåll	320 808	232 546
Elavgifter	383 902	322 535
Uppvärmning	667 709	670 726
Vatten och avlopp	132 478	128 655
Renhållning	167 556	111 251
Försäkringar	86 615	57 554
Kabel-TV / Internet	280 676	280 670
Övriga fastighetskostnader	42 225	33 996
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	149 000	149 000
Summa driftskostnader	**2 638 975**	**2 361 907**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Byte av filter	0	70 746
Summa periodiskt underhåll	**0**	**70 746**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyra av lokal	4 668	0
Förbrukningsinventarier	7 572	0
Kontorsmaterial	260	139
Kommunikation	5 591	5 928
Porto	119	480
Indrivning	3 001	0
Förlust hyresfordringar	0	259 889
Revision	12 396	12 300
Föreningsmöten	23 320	13 372
Ekonomisk och administrativ förvaltning	133 113	124 361
Övriga förvaltningskostnader	22 634	17 645
Konsultarvoden	242 941	53 510
Övriga externa tjänster	16 786	20 639
Medlems- och föreningsavgifter	0	7 520
Övriga externa kostnader	0	23 620
Summa övriga externa kostnader	**472 401**	**539 403**

allabrf.se

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Arvode styrelse	112 000	110 750
Sociala kostnader	31 019	34 798
Kostnadsersättning	1 096	0
Summa arvoden, personalkostnader	**144 115**	**145 548**

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	70 109	71 201
Övriga ränteintäkter	5 680	443
Summa finansiella intäkter	**75 789**	**71 644**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 279 097	313 279 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 279 097	313 279 097
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 017 807	-5 397 538
Årets avskrivningar	-2 620 269	-2 620 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 638 076	-8 017 807
Utgående planenligt värde	302 641 021	305 261 290
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 435 903	135 435 903
Utgående planenligt värde	135 435 903	135 435 903
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**438 076 924**	**440 697 193**

allabrf.se

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 800 000	179 800 000
Taxeringsvärde mark	76 100 000	76 100 000
	255 900 000	255 900 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	14 900 000	14 900 000
	255 900 000	255 900 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 500	0
Årets anskaffningar	78 356	29 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 856	29 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 900	0
Årets avskrivningar	-11 653	-5 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 553	-5 900
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**90 303**	**23 600**

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekontot	168	130 231
Övriga fordringar	139 420	79 023
Summa övriga kortfristiga fordringar	**139 588**	**209 254**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,58	2018-06-01	21 717 850
Stadshypotek	2,12	2019-09-01	20 300 060
Stadshypotek	1,39	2020-06-01	21 874 600
Stadshypotek	1,33	2021-06-01	19 717 850
Stadshypotek	1,17	2022-06-01	19 749 200
Summa:			103 359 560
Avgår kortfristig del			-125 400
Summa skulder till kreditinstitut			103 234 160
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			102 732 560

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter	**110 000 000**	**110 000 000**

allabrf.se

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	55 447	56 188
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**55 507**	**56 188**

Solna 2018-04-09

Claes Nordensson
Ordförande

Mazdak Sarraf

Christina Ström

Christoffer Simeonidis

Robin Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda, org.nr 769622-0123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

allabrf.se

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 11 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor