

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Rosenhill

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1990-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Eric Jansson	Ledamot
Anna Margareta Ring	Ledamot
Ann-Mari Kristina Sima	Ledamot
Grete Anna Svantes	Ledamot
Maj Elisabet Öberg	Ledamot

Sandra Elisabeth Dellerer	Suppleant
Kjell Fjellstad	Suppleant
Andreas Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Elisabeth Nordström
Roland Nybäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ängsstungan 1	1991	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

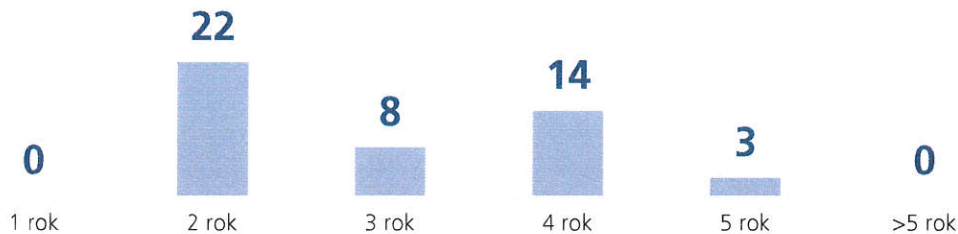
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 768 m², varav 3 716 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av värmebatterier i lägenheterna	2017	I samband med OVK-åtgärder
Rengöring av till- och frånluftskanaler	2017	I samband med OVK-åtgärder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte balkongtak	2018	
Målning förrådsdörrar	2018	Åtgärdas under perioden 2018-2019
Målning fönster	2018	Åtgärdas under perioden 2018-2020

A
ASO
Eiv

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetsavtal Våtrum	Anticimex

Föreningens ekonomi

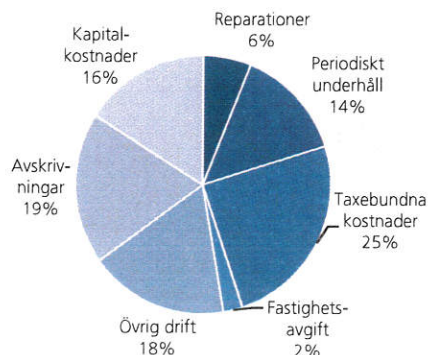
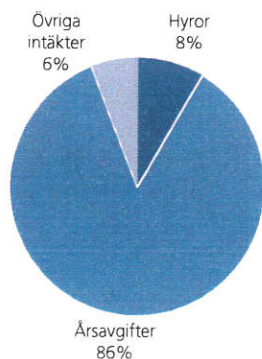
Under 2017 har årsavgifterna för kapital uppgått till 967 981:-. Räntekostnaderna under 2017 uppgick till 418 447:-. Överskottet, 549 534:- amorteras under första halvåret 2018.

Under 2017 har ett hushåll gjort kapitaltillskott.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 302 133	607 059
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 878 929	2 790 917
Finansiella intäkter	6	145
Minskning kortfristiga fordringar	1 670	61 690
Minskning av kortfristiga placeringar	0	1 455 204
Kapitaltillskott	873 066	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 453
	3 753 671	4 343 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 705 505	1 763 728
Finansiella kostnader	418 447	429 403
Ökning av långfristiga fordringar	0	1 455 204
Minskning av långfristiga skulder	1 449 445	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 596	0
	3 616 993	3 648 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 438 811	1 302 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 678	695 074

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AS' and 'L'.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

- 1) Iordningsställt fyra extra p-platser
- 2) Upplåtit 24 p-platser för uthyrning till medlemmar, samt en p-plats för besökande, enligt stämmobeslut
- 3) Rengjort och injusterat samtliga tilluftskanaler
- 4) Filterbyte i samtliga lägenheter
- 5) Satt upp ny områdesskylt
- 6) Tecknat avtal med ny entreprenör för snöröjning
- 7) Godkänd OVK

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	672	687	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 402	5 792	5 792	5 947
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	107	93	102	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	114	126	153
Soliditet (%)	50	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	97	123	164
Nettoomsättning (tkr)	2 806	2 789	2 845	2 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 716 m² bostäder och 52 m² lokaler.

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	7 412 000	0	0	7 412 000
Kapitaltillskott	7 433 484	873 066	0	6 560 418
Fond för yttre underhåll	448 482	135 537	-81 177	394 122
S:a bundet eget kapital	15 293 966	1 008 603	-81 177	14 366 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 306 349	-135 537	178 671	5 263 215
Årets resultat	254 546	254 546	-97 494	97 494
S:a fritt eget kapital	5 560 896	119 009	81 177	5 360 709
S:a eget kapital	20 854 862	1 127 612	0	19 727 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 441 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 537
summa balanserat resultat	5 560 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-174 463
av fond för yttre underhåll ianspråkats	369 409
att i ny räkning överförs	5 755 841

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 013	2 788 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 916	1 955
Summa rörelseintäkter		2 878 929	2 790 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 462 615	-1 513 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 332	-121 463
Personalkostnader	Not 6	-102 558	-129 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 437	-500 437
Summa rörelsekostnader		-2 205 941	-2 264 165
RÖRELSERESULTAT		672 987	526 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 447	-429 403
Summa finansiella poster		-418 441	-429 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 546	97 494
ÅRETS RESULTAT		254 546	97 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 503 588	39 004 025
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 503 588	39 004 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 455 204	1 455 204
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 458 004	1 458 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 961 593	40 462 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		87	1 120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 437 113	861 853
Summa kortfristiga fordringar		1 437 200	862 973
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		20 216	459 436
Summa kassa och bank		20 216	459 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 457 417	1 322 409
SUMMA TILLGÅNGAR		41 419 009	41 784 438

29 200
A 48

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 412 000	7 412 000
Kapitaltillskott		7 433 484	6 560 418
Fond för yttre underhåll	Not 13	448 482	394 122
Summa bundet eget kapital		15 293 966	14 366 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 306 349	5 263 215
Årets resultat		254 546	97 494
Summa fritt eget kapital		5 560 896	5 360 709
SUMMA EGET KAPITAL		20 854 862	19 727 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	20 016 680
Summa långfristiga skulder		0	20 016 680
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 067 235	1 500 000
Leverantörsskulder		86 383	153 425
Övriga skulder		9 750	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	400 780	377 084
Summa kortfristiga skulder		20 564 148	2 040 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 419 009	41 784 438

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 tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	1 498 458	1 498 364
Årsavgifter - Kapital	967 981	999 308
Hyror garage moms	38 600	38 400
Hyror parkering	45 250	0
Hyror garage	157 200	152 400
Kabel-TV intäkter	47 940	47 940
Serviceavgifter	46 580	47 940
Överlåtelse/pantsättning	4 003	4 611
Öresutjämning	1	-1
	2 806 013	2 788 962

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Försäkringsersättning	63 571	0
Övriga intäkter	9 345	1 955
	72 916	1 955

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EÖ", "K", and "Y".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	668	5 771
	Fastighetskötsel gård entreprenad	58 188	49 875
	Fastighetskötsel gård beställning	3 250	8 613
	Snöröjning/sandning	41 365	54 780
	Sotning	0	21 150
	Gemensamma utrymmen	10 664	499
	Gård	399	0
	Serviceavtal	445	5 184
	Förbrukningsmateriel	175	0
		115 154	145 872
Reparationer			
	Gemensamma utrymmen	0	3 544
	Lås	1 871	0
	VVS	32 432	12 113
	Värmeanläggning/undercentral	6 040	0
	Ventilation	9 652	175 663
	Elinstallationer	4 800	0
	Fönster	64 097	0
	Mark/gård/utemiljö	38 750	68 894
	Garage/parkering	0	35 125
		157 642	295 339
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	49 913
	Entré/trapphus	0	131 664
	Ventilation	369 409	0
	Huskropp utvändigt	0	74 063
		369 409	255 640
Taxebundna kostnader			
	El	31 241	30 798
	Värme	402 032	351 626
	Vatten	111 815	106 349
	Sophämtning/renhållning	90 251	104 525
	Grovsopor	14 312	0
		649 651	593 298
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	54 269	98 293
	Självrisk	1 100	0
	Kabel-TV	51 796	63 436
		107 165	161 729
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 595	61 386
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 462 615	1 513 264

α

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	0
	Föreningskostnader	388	469
	Fritids- och trivselkostnader	0	264
	Förvaltningsarvode	53 974	101 712
	Förvaltningsarvoden övriga	13 782	3 125
	Administration	14 083	3 839
	Konsultarvode	23 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	11 629
		140 332	121 463

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	99 900
	Sociala kostnader	22 558	29 101
		102 558	129 001

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	500 437	500 437
		500 437	500 437

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 943 680	50 943 680
	Utgående anskaffningsvärde	50 943 680	50 943 680
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 939 655	-11 439 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-500 437	-500 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 440 092	-11 939 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 503 588	39 004 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 179 000	32 179 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
		45 179 000	45 179 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
	Lokaler	179 000	179 000
		45 179 000	45 179 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and several other illegible marks.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	330 844	330 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 844	330 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-330 844	-330 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-330 844	-330 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Swedbank Robur Fonder AB	1 455 204	1 455 204	1 564 507	1 455 204
			1 455 204	1 564 507	1 455 204

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	1 434
	Skattekonto	17 742	14 736
	Skattefordran	777	2 986
	Klientmedel hos SBC	1 418 594	842 697
		1 437 113	861 853

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	394 122	370 651
	Reservering enligt stadgar	135 537	135 537
	Reservering enligt stämmobeslut	174 463	310 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 640	-422 066
	Vid årets slut	448 482	394 122

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and other scribbles.

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,100 %	5 614 000	5 614 000	2018-09-25
Swedbank	0,567 %	305 143	1 754 588	Rörligt
Swedbank	0,567 %	8 100 425	8 100 425	Rörligt
Swedbank	3,100 %	6 047 667	6 047 667	2018-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		20 067 235	21 516 680	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 067 235	-1 500 000	
		0	20 016 680	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 567 235 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	32 579 000	32 579 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Ränta	46 258	46 215
Avgifter och hyror	249 515	225 733
	400 909	377 084

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Byte av balkongtak på 15 lägenheter
- 2) Målning av samtliga förrådsdörrar
- 3) Ny kompisgunga

A

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 20 / 3 2018




Lars Eric Jansson
Ledamot



Anna Margareta Ring
Ledamot



Ann-Mari Kristina Sima
Ledamot



Grete Anna Svantes
Ledamot



Maj Elisabet Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soödra Rosenhill, org. nr 716421-3626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soödra Rosenhill för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Soödra Rosenhill för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Solna den 26 april 2018



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor