

BRF Eklanda Rosen



Årsredovisning 2023



www.eklandarosen.se

Styrelsen för Brf Eklanda Rosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragspelet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Fastigheterna byggdes 1999 och består av 15 flerbostadshus och 4 parhus (klassat som 8 småhusenheter).

Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbesked till 5 277 kvm.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

35 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4 776 000 kr för den närmaste 5-årsperioden.

Innevarande år är det aktuellt att måla om entrédörrarna och att se över de granittrapporna som finns i området.

Under 2025 är det aktuellt att måla balkongplattorna på samtliga fastigheter där balkonger finns samt se över om någon form av reparation behövs. Även exteriörbelysning vid samtliga entréer ska ses över.

2026 ska linjemarkeringarna på parkeringsplatserna målas om.

I dagsläget finns inget inplanerat underhåll för 2027.

Stuprännor, hängrännor och vindskydd är planerade att bytas ut under 2028. Avstängningsventiler för värme planeras att bytas. Även fjärrvärme, abonnentcentral, ses över och eventuellt bytas ut.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbetet med att uppdatera stadgarna har inletts och ett första beslut har tagits på stämman.
- Hus D1 (E Bäck 168174), D3 (E Bäck 128134) och A2 (E Lund 9199), här har fasader och samtliga dörr- och fönsterbleck renoverats.
- Översyn på övriga fastigheter har gjorts där mjukfogar, vissa vindsdörrar bytts (3st) och samtliga vindsutrymmen setts över. Ny tätningfog har satts under samtliga balkonger.
- Samtliga steginfästningar har gjorts om och tätats. Samtliga takluckor har fått nya gångjärn monterade samt blivit isolerade.
- Takfläktar (ventilation) har bytts i hus A3, D2, D4 och C2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjs med 8% .

Årsavgift 2023: 771 kr/kvm

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh för hyreshusenheterna och 9 287 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 188 174 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2024 visar ett resultat på -976 430 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 2 258 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 395 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-25. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 106 (102) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	80
Samägare	26

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 573 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 16 externa förråd för uthyrning, separat kö finns och hanteras av styrelsen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om eventuell städdag, regler för ombyggnationer och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i miljöhus 1 och 2. Föreningen har en hemsida med allmän information, kontaktformulär samt ett flertal blanketter användbara i olika situationer, se mer på www.eklandarosen.se.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas P Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Claes Verner	Ledamot	
Catrin Styrén	Ledamot	
Christian Liljemark	Ledamot	
Christian Naess	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas P Johansson och Christian Liljemark samt suppleanten Christian Naess
- Föreningens firma tecknas av Carina Berg och Thomas P Johansson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har också haft ett antal arbetsmöten.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 205 050 kr (exkl. sociala avgifter).
 - För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda eller via det kontaktformulär som finns på hemsidan.

Revisorer

Revisor har varit Emil Persson från BoRevision AB samt Malin Johannesson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Gartman (ordförande), Mikael Lindström och Carina Lindstrand, valda av stämman.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	292	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	188	0	0	0	0
Räntekänslighet	5	0	0	0	0
Nettoomsättning	4 467 880	4 108 386	4 056 015	4 009 704	3 964 940
Resultat efter finansiella poster	-1 656 611	108 377	904 893	161 990	394 166
Kassalikviditet (%)	188,0	217,0	359,0	70,3	341,0
Soliditet (%)	59,8	61,0	60,1	59,4	59,0
Fond för yttre underhåll	5 322 551	5 845 749	4 259 749	2 344 749	1 184 726
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	771	713	703	696	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	4 008	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 081	4 088	4 235	4 290	4 356
Skuldränta (%)	2,8	2,0	1,8	1,9	1,9
Fastighetens belåningsgrad (%)	18	18	21	22	22
Taxeringsvärde (tkr)	117 264	117 264	107 264	104 984	104 984

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten."

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exkl. omklassificering av långfristiga lån.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras av att föreningen under året har gjort stora underhåll på totalt 2 782 198 kr.

I budget 2024 sätter föreningen av 2 258 000 kr till underhållsfonden och höjer avgiften med 8%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 858 121	1 335 099	5 845 749	-41 762 135	108 377	35 385 211
Reservering till yttre fond			2 259 000	-2 259 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-2 782 198	2 782 198		0
Disposition av föregående års resultat:				108 377	-108 377	0
Årets resultat					-1 656 611	-1 656 611
Belopp vid årets utgång	69 858 121	1 335 099	5 322 551	-41 130 560	-1 656 611	33 728 600

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 130 560
årets förlust	-1 656 611
	-42 787 171
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-42 787 171
	-42 787 171

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 467 880	4 108 386
Övriga rörelseintäkter		64 470	27 007
Summa rörelseintäkter		4 532 350	4 135 393
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 782 198	-314 000
Driftskostnader	3	-2 165 013	-2 722 946
Personalkostnader	4	-263 758	-185 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-387 493	-395 521
Summa rörelsekostnader		-5 598 462	-3 617 799
Rörelseresultat		-1 066 112	517 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 091	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 590	-409 285
Summa finansiella poster		-590 499	-409 217
Resultat efter finansiella poster		-1 656 611	108 377
Årets resultat		-1 656 611	108 377

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 9	53 077 699	53 429 369
Inventarier, verktyg och installationer	6	488 899	652 141
Summa materiella anläggningstillgångar		53 566 598	54 081 510
Summa anläggningstillgångar		53 566 598	54 081 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 366
Övriga fordringar		294 264	34 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 789	715 419
Summa kortfristiga fordringar		342 053	757 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 454 545	3 056 699
Summa kassa och bank		2 454 545	3 056 699
Summa omsättningstillgångar		2 796 598	3 814 341
SUMMA TILLGÅNGAR		56 363 196	57 895 851

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		5 322 551	5 845 749
Summa bundet eget kapital		76 515 771	77 038 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 130 560	-41 762 135
Årets resultat		-1 656 611	108 377
Summa fritt eget kapital		-42 787 171	-41 653 758
Summa eget kapital		33 728 600	35 385 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	11 749 992	11 749 992
Summa långfristiga skulder		11 749 992	11 749 992
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 400 000	9 800 000
Leverantörsskulder		281 137	235 123
Skatteskulder		14 265	18 805
Övriga skulder		7 024	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 182 178	706 720
Summa kortfristiga skulder		10 884 604	10 760 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 363 196	57 895 851

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 656 611	108 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		387 493	395 521
Betald skatt		-263 947	2 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 533 065	506 604
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 366	-7 366
Förändring av kortfristiga fordringar		667 630	-673 151
Förändring av leverantörsskulder		46 014	-212 434
Förändring av kortfristiga skulder		482 482	86 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-329 573	-300 016
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-695 992
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		127 419	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		127 419	-695 992
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-400 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-800 000
Årets kassaflöde		-602 154	-1 796 008
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 056 699	4 852 707
Likvida medel vid årets slut		2 454 545	3 056 699

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod tillämpas enligt följande avskrivningstider.

Byggnader	120 år	
Inventarier	10 år	
Markanläggningar	30 år	
Installationer		15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 993 924	3 697 848
Hysesintäkter bostäder	145 236	132 024
Hysesintäkter lokaler	38 800	38 000
Hysesintäkter p-platser	273 650	238 500
Andrahandsuthyrning	16 270	2 015
	4 467 880	4 108 387

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	66 322	648 966
Fastighetsskatt	188 174	183 398
-Uppvärmning	609 787	575 829
-Elavgifter	120 288	115 755
-Vatten	241 869	255 296
-Sophämtning	240 234	217 607
Fastighetsskötsel och avtal teknisk förvaltning	325 338	296 830
Fastighetsförsäkringar	55 449	97 316
Kabeltv	50 733	46 066
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	186 585	162 564
Förbrukningsinventarier	2 769	33 755
Övrigt	63 682	72 978
Studie- och fritidsverksamhet	13 782	16 586
	2 165 012	2 722 946

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	205 050	144 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	58 708	40 432
	263 758	185 332

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående avskrivningar	-4 204 930	-3 862 431
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 547 429	-4 204 930
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	275 417	275 417
Årets inköp markanläggning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 417	275 417
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 036	-13 865
Årets avskrivningar	-9 171	-9 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 207	-23 036
Utgående redovisat värde	53 077 699	53 429 369
Taxeringsvärden byggnader	77 592 000	77 592 000
Taxeringsvärden mark	39 672 000	39 672 000
	117 264 000	117 264 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 17 214 575.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	740 033	44 041
Inköp	0	695 992
Omklassificeringar	-127 419	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 614	740 033
Ingående avskrivningar	-87 892	-44 041
Årets avskrivningar	-35 823	-43 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 715	-87 892
Utgående redovisat värde	488 899	652 141

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	12 845	12 206
Bostadsrätterna	7 220	7 220
Naturvårdsverket	0	695 993
Fastighetsförsäkring	27 725	0
	47 790	715 419

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	3,83	2024-01-30	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2,59	2026-01-23	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	0,99	2028-04-30	3 149 992	3 549 992
			21 149 992	21 549 992
Kortfristig del av långfristig skuld			9 400 000	9 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 149 992 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	27 500 000	27 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	385 636	348 602
Räntor	99 554	64 848
Arvoden	157 500	96 450
Sociala avgifter	49 490	30 300
El	12 918	22 308
Fjärrvärme	88 376	87 167
Revisor	16 000	14 000
Reparationer	0	43 045
Snörenhållning	15 579	0
Underhåll ventilation	229 707	0
Bidrag laddstolpar	127 418	0
	1 182 178	706 720

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Möndal

Thomas P Johansson

Carina Berg

Claes Verner

Catrin Styrén

Christian Liljemark

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Persson
Revisor
Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen, org.nr. 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen för räkenskapsåret 2023 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Möndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:48:37



CATRIN STYREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:59:58



CARINA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:55:35



CHRISTIAN LILJEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 20:45:58



CLAES VERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:58:35



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:56:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:56:41

