



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rosgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosgården

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. 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 2007 och 2039.
- 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 att höjas.

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 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Delägarförvaltning. Föreningens andel är 45,44 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, undercentral samt vissa p-ytor.

Styrelsen

Rolf Petrus Genberg	Ledamot
Bernt Egron Jansson	Ledamot
Bertil Erik Jansson	Ledamot
Fredrik Emanuel Valentin Vennerberg	Ledamot
Glen Anders Ärnils	Ledamot
Olavi Erik Lahti	Suppleant
Karl Ingvar Mattsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bertil Erik Jansson, Olavi Erik Lahti, Karl Ingvar Mattsson, Fredrik Emanuel Valentin Vennerberg och Glen Anders Ärnils.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Sternesjö

Ordinarie Extern

Oudit Revision AB

Valberedning

Tor Enger

Sammanställande

Sture Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Enköping Korsängen 20:38	2005	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

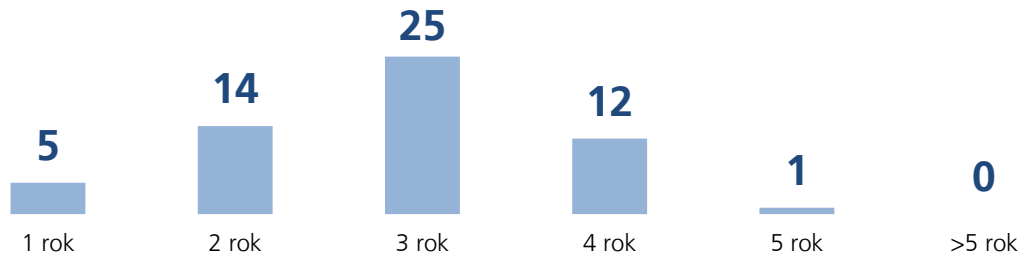
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 660 m², varav 4 660 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
spolning av stammar	2018	
årlig service av tvättstugeutrustning	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Underhållsplan
justering mark vid entréer	2019	
rengöring yttertak	2019	Underhållsplan
målning plank	2019	Underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Liden Data
EL	Eón
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Hissar	KONE AB
TV distributör	Boxer
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service TV	Bildproffset

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god.

Löpande verksamhet visar på ett positivt resultat.

Nya regler tvingar varje bostadsrättsförening att göra väldigt stora avskrivningar, men vår kassa är stabil.

Årsavgiften höjdes inte under 2018 , men en avgiftshöjning med 2 % från 2019-01-01 är beslutad.

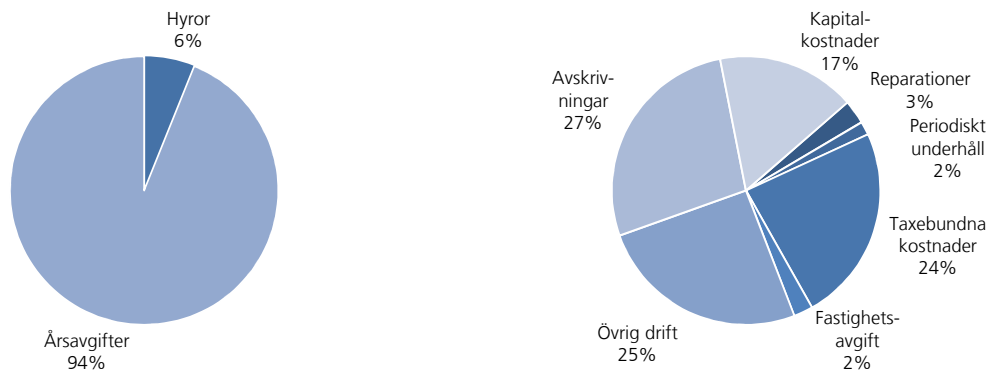
Ett lån omförhandlades under 2018 och ett lån skall omförhandlas under januari 2019.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 224 253	2 366 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 347 145	3 337 885
Finansiella intäkter	0	1
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 640
Ökning av kortfristiga skulder	99 428	145 882
	3 446 573	3 511 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 791 698	1 691 739
Finansiella kostnader	537 300	616 615
Ökning av kortfristiga fordringar	28 607	0
Minskning av långfristiga skulder	1 160 000	1 345 656
	3 517 605	3 654 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 153 221	2 224 253
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-71 032	-142 602

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av avloppsstammarna har utförts.

Adventsgranen restes traditionsenligt och medlemmarna minglade med glögg och pepparkakor.

Den årliga besiktningen av byggnaderna, som ska ske enligt stadgarna har utförts löpande under året-

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	669
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 349	8 598	8 887	9 230
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	96	99	94	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	35	23	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	132	187	213
Soliditet (%)	62	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	155	49	-82
Nettoomsättning (tkr)	3 324	3 334	3 314	3 318

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 660 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	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter	1 443 499	0	0	1 443 499
Fond för yttre underhåll	1 242 611	183 600	-137 500	1 196 511
S:a bundet eget kapital	62 000 400	183 600	-137 500	61 954 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 339 536	-183 600	292 184	1 230 953
Årets resultat	143 298	143 298	-154 684	154 684
S:a fritt eget kapital	1 482 835	-40 302	137 500	1 385 636
S:a eget kapital	63 483 235	143 298	0	63 339 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 523 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 600
summa balanserat resultat	1 482 835

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

49 988
1 532 823

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 323 680	3 334 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 465	3 405
Summa rörelseintäkter		3 347 145	3 337 885
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 531 328	-1 511 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 204	-121 620
Personalkostnader	Not 6	-76 166	-58 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-874 848	-874 848
Summa rörelsekostnader		-2 666 547	-2 566 587
RÖRELSERESULTAT		680 598	771 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 300	-616 615
Summa finansiella poster		-537 300	-616 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 298	154 684
ÅRETS RESULTAT		143 298	154 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	100 889 749
		101 764 597
Summa materiella anläggningstillgångar	100 889 749	101 764 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	100 889 749	101 764 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 162 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 849
		2 228 361
		71 736
Summa kortfristiga fordringar	2 257 671	2 300 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 257 671	2 300 097
SUMMA TILLGÅNGAR	103 147 421	104 064 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 242 611	1 196 511
Summa bundet eget kapital		62 000 400	61 954 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 339 536	1 230 953
Årets resultat		143 298	154 684
Summa fritt eget kapital		1 482 835	1 385 636
SUMMA EGET KAPITAL		63 483 235	63 339 936
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 745 641	39 905 641
Summa långfristiga skulder		38 745 641	39 905 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		224 124	41 094
Skatteskulder		13 302	9 021
Övriga skulder		14 334	18 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	506 785	590 914
Summa kortfristiga skulder		918 545	819 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 147 421	104 064 694

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 121 050	3 121 050
Hyror parkering	64 000	74 800
Hyror garage	138 600	138 600
Öresutjämning	30	30
	3 323 680	3 334 480

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	3 405
Försäkringsersättning	19 681	0
Övriga intäkter	3 784	0
	23 465	3 405

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	221 556	176 486
	Fastighetskötsel beställning	7 112	8 808
	Fastighetskötsel gård beställning	0	783
	Snöröjning/sandning	1 670	6 711
	Hissbesiktning	7 878	7 844
	Gemensamma utrymmen	0	210
	Gård	26 623	9 627
	Serviceavtal	70 275	70 275
	Förbrukningsmateriel	927	647
		336 041	281 391
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 368	12 613
	Källare	1 381	0
	Lås	47 269	1 388
	VVS	22 998	3 983
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 023
	Fönster	0	773
	Mark/gård/utemiljö	955	104
	Övrigt	2 568	9 226
		91 539	29 110
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	49 988	137 500
		49 988	137 500
	Taxebundna kostnader		
	El	100 211	96 301
	Värme	449 673	459 939
	Vatten	156 019	164 232
	Sophämtning/renhållning	52 652	52 592
		758 555	773 064
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 558	62 067
	Samfällighetsavgift	25 116	22 276
	Kabel-TV	127 322	131 582
		218 996	215 925
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	76 209	74 955
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 531 328	1 511 945

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	919
	Tele- och datakommunikation	8 047	7 978
	Juridiska åtgärder	33 235	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	-875	11 313
	Föreningskostnader	25 732	16 213
	Styrelseomkostnader	1 162	110
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 435
	Förvaltningsarvode	61 313	65 360
	Förvaltningsarvoden övriga	40 126	8 125
	Administration	2 725	4 368
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	110	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		184 204	121 620
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	49 353
	Kostnadsersättningar	0	504
	Sociala kostnader	11 166	8 317
		76 166	58 174
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	872 225	872 225
	Förbättringar	2 623	2 623
		874 848	874 848

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 222 262	106 222 262
	Utgående anskaffningsvärde	106 222 262	106 222 262
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 457 665	-3 582 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-874 848	-874 848
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 332 513	-4 457 665
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 889 749	101 764 597
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 350 000	8 350 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
		61 200 000	61 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 200 000	61 200 000
		61 200 000	61 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	7 134	4 108
	Klientmedel hos SBC	2 153 221	2 224 253
	Fordringar	2 468	0
		2 162 823	2 228 361
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	66 082	60 551
	Kabel-TV	28 767	11 185
		94 849	71 736
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 196 511	1 095 411
	Reservering enligt stadgar	183 600	183 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 500	-82 500
	Vid årets slut	1 242 611	1 196 511

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 616728	1,350 %	9 938 997	9 938 997	2019-03-07
Handelsbanken 901720	1,430 %	6 706 644	7 786 644	2022-03-01
Handelsbanken 842607	1,230 %	13 760 000	13 840 000	2021-03-01
Handelsbanken 784031	1,540 %	8 500 000	8 500 000	2019-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		38 905 641	40 065 641	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
		38 745 641	39 905 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 015 641 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 500 000	45 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	9 275	9 314
Värme	132 657	209 070
Vatten	42 880	81 282
Extern revisor	0	12 750
Arvoden	21 913	0
Sociala avgifter	3 757	0
Ränta	41 297	8 572
Avgifter och hyror	255 006	269 926
	506 785	590 914

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK, obligatorisk ventilationskontroll kommer att utföras (enligt lag skall den utföras vart 6:e år)

Rengöring av yttertak

Målning av plank

Justering mark vid entréer

Styrelsens underskrifter

ENKÖPING den 29, 4 2019



Rolf Petrus Genberg
Ledamot



Bernt Egron Jansson
Ledamot



Bertil Erik Jansson
Ledamot



Fredrik Emanuel Valentin Vennerberg
Ledamot



Glen Anders Årnils
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosgården, org.nr 769612-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosgården för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Rosgården för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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. 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.

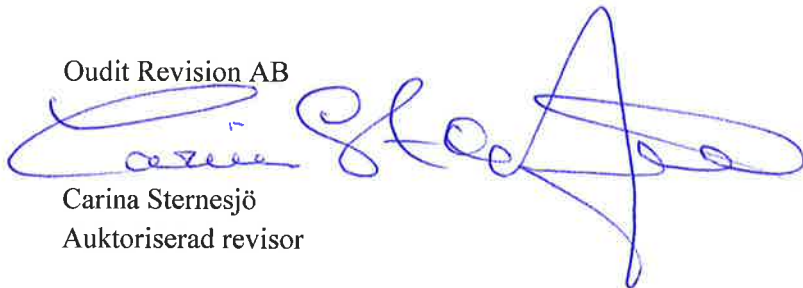
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Enköping den 2 maj 2019

Oudit Revision AB

Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor



Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 183 471	3 121 050	3 121 050
Hyror parkering	62 400	64 000	67 200
Hyror garage	138 600	138 600	138 600
Öresutjämning	0	30	0
Försäkringsersättning	0	19 681	0
Övriga intäkter	0	3 784	0
	3 384 471	3 347 145	3 326 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-225 000	-221 556	-200 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-7 112	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-1 670	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Hissbesiktning	-8 000	-7 878	-8 000
Myndighetstillsyn	-20 000	0	0
Gård	-5 000	-26 623	-5 000
Serviceavtal	-75 000	-70 275	-75 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-927	-4 000
	-377 000	-336 041	-317 000
Reparationer			
Tvättstuga	-20 000	-16 368	-20 000
Källare	0	-1 381	0
Lås	-20 000	-47 269	-15 000
VVS	0	-22 998	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-85 000	-955	-5 000
Övrigt	-10 000	-2 568	-50 000
	-135 000	-91 539	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-150 000
Garage/parkering	-10 000	-49 988	0
	-160 000	-49 988	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-140 000	-100 211	-115 000
Värme	-480 000	-449 673	-460 000
Vatten	-170 000	-156 019	-160 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-52 652	-60 000
	-850 000	-758 555	-795 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-66 558	-70 000
Samfällighetsavgift	-30 000	-25 116	-30 000
Kabel-TV	-125 000	-127 322	-125 000
	-230 000	-218 996	-225 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-76 209	-77 200
	-78 000	-76 209	-77 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-8 047	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-33 235	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	875	-15 000
Föreningskostnader	-25 000	-25 732	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 162	-10 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-61 313	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-40 126	-10 000
Administration	0	-2 725	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Tidningar facklitteratur	0	-110	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 910	-6 000
	-153 000	-184 204	-137 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-65 000	-65 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 500
Bilersättning skattepliktig	0	0	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 166	-15 000
	-80 000	-76 166	-83 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-872 225	-872 225	-872 225
Förbättringar	-8 436	-2 623	-8 436
	-880 661	-874 848	-880 661
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 943 661	-2 666 547	-2 759 861
RÖRELSERESULTAT	440 810	680 598	566 989
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-700 000	-537 259	-900 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-40	0
	-700 000	-537 300	-900 000
RESULTAT	-259 190	143 298	-333 011