



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rosgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosgården

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 2007 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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-tytor.

Styrelsen

Rolf Petrus Genberg	Ledamot
Bertil Erik Jansson	Ledamot
Bernt Egron Jansson	Ledamot
Andreas Nils Gustaf Lissdaniels	Ledamot
Glen Anders Årnils	Ledamot

Olavi Erik Lahti	Suppleant
Karl Ingvar Mattsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Petrus Genberg, Bernt Egron Jansson, Olavi Erik Lahti och Karl Ingvar Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Sternesjö Ordinarie Extern Oudit Revision AB

Valberedning

Thor Enger Sammanställande
Sture Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

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.

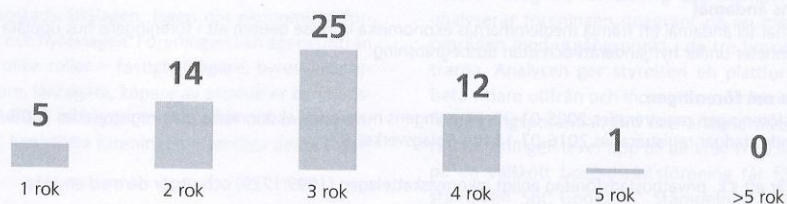
Värdeåret är 2006.

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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Årlig service av tvättstugeutrustning	2017
Ommålning garage	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring yttertak	2018	Underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Liden Data
EL	Eön
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 2017 och styrelsen avser att inte höja den under 2018.

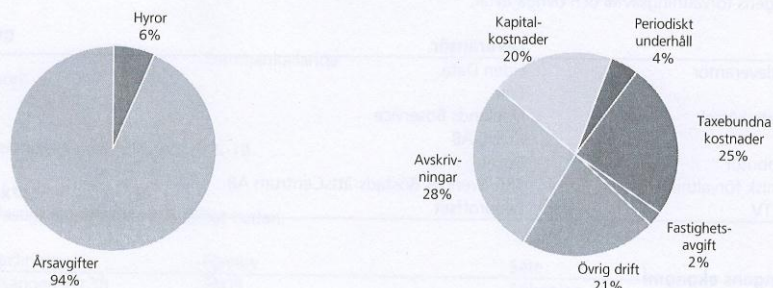
Ett lån omförhandlades förra året och ett lån skall omförhandlas under februari 2018.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 366 855	2 960 098
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 337 885	3 317 285
Finansiella intäkter	1	335
Minskning kortfristiga fordringar	27 640	147 872
Ökning av kortfristiga skulder	145 882	0
	3 511 408	3 465 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 691 739	1 518 522
Finansiella kostnader	616 615	869 788
Minskning av långfristiga skulder	1 345 656	1 598 953
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 472
	3 654 010	4 058 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 224 253	2 366 855
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-142 602	-593 243

*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 1 315 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

Ommålning av garage har utförts.

Avtal har tecknats med Upplands Boservice om fastighetsskötsel.

Avtal har tecknats med SBC om ekonomisk förvaltning.

Traditionsenligt restes adventsgranen 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: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	669	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 598	8 887	9 230	9 260
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	99	94	89	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	23	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	187	213	244
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	155	49	-82	-153
Nettoomsättning (tkr)	3 334	3 314	3 318	3 262

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	1 196 511	183 600	-82 500	1 095 411
S:a bundet eget kapital	61 954 300	183 600	-82 500	61 853 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 230 953	-183 600	131 149	1 283 403
Årets resultat	154 684	154 684	-48 649	48 649
S:a fritt eget kapital	1 385 636	-28 916	82 500	1 332 053
S:a eget kapital	63 339 936	154 684	0	63 185 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	154 684
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 414 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 600
summa balanserat resultat	1 385 637

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

137 500
1 523 137

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	3 334 480	3 314 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 405	3 005
Summa rörelseintäkter		3 337 885	3 317 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 511 945	-1 327 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 620	-122 558
Personalkostnader	Not 6	-58 174	-68 368
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-874 848	-880 661
Summa rörelsekostnader		-2 566 587	-2 399 183
RÖRELSERESULTAT		771 298	918 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 615	-869 788
Summa finansiella poster		-616 614	-869 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 684	48 649
ÅRETS RESULTAT		154 684	48 649

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	101 764 597	102 639 446
Summa materiella anläggningstillgångar	101 764 597	102 639 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 764 597	102 639 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 228 361	2 403 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	71 736	66 696
Summa kortfristiga fordringar	2 300 097	2 470 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 300 097	2 470 339
SUMMA TILLGÅNGAR	104 064 694	105 109 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 196 511	1 095 411
Summa bundet eget kapital		61 954 300	61 853 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 230 953	1 283 403
Årets resultat		154 684	48 649
Summa fritt eget kapital		1 385 636	1 332 053
SUMMA EGET KAPITAL		63 339 936	63 185 253
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 905 641	41 251 297
Summa långfristiga skulder		39 905 641	41 251 297
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		41 094	21 063
Skatteskulder		9 021	0
Övriga skulder		18 088	22 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	590 914	469 780
Summa kortfristiga skulder		819 117	673 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 064 694	105 109 785

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsförbättring	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 121 050	3 121 050
Hyror parkering	74 800	54 600
Hyror garage	138 600	138 600
Öresutjämning	30	30
	3 334 480	3 314 280

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	3 405	2 885
Övriga intäkter	0	120
	3 405	3 005

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	176 486	161 403
	Fastighetskötsel beställning	8 808	1 608
	Fastighetskötsel gård beställning	783	0
	Snöröjning/sandning	6 711	3 747
	Hissbesiktning	7 844	7 704
	Gemensamma utrymmen	210	0
	Gård	9 627	28 655
	Serviceavtal	70 275	73 525
	Förbrukningsmateriel	647	3 935
		281 391	280 576
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 613	13 312
	Lås	1 388	2 727
	VVS	3 983	6 736
	Värmeanläggning/undercentral	1 023	0
	Fönster	773	0
	Mark/gård/utemiljö	104	10 723
	Övrigt	9 226	3 127
		29 110	36 625
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	46 875
	Ventilation	0	35 625
	Garage/parkering	137 500	0
		137 500	82 500
	Taxebundna kostnader		
	El	96 301	99 546
	Värme	459 939	436 401
	Vatten	164 232	107 417
	Sophämtning/renhållning	52 592	47 364
		773 064	690 728
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 067	42 321
	Samfällighetsavgift	22 276	37 810
	Kabel-TV	131 582	120 898
		215 925	201 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 955	36 138
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 511 945	1 327 596

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	7 978	6 405
	Revisionsarvode extern revisor	11 313	11 193
	Föreningskostnader	16 213	18 820
	Styrelseomkostnader	110	1 579
	Fritids- och trivselkostnader	1 435	1 431
	Förvaltningsarvode	65 360	63 612
	Förvaltningsarvodena övriga	8 125	4 688
	Administration	4 368	7 193
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		121 620	122 558

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 353	57 700
	Kostnadsersättningar	504	560
	Sociala kostnader	8 317	10 108
		58 174	68 368
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	872 225	872 225
	Förbättringar	2 623	8 436
		874 848	880 661
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 582 816	-2 702 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-874 848	-880 661
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 457 665	-3 582 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 764 597	102 639 446
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	2 885
	Skattekonto	4 108	4 107
	Skattefordran	0	29 796
	Klientmedel hos SBC	2 224 253	2 366 855
		2 228 361	2 403 643

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	60 551	55 511
	Kabel-TV	11 185	11 185
		71 736	66 696

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 095 411	1 163 871
	Reservering enligt stadgar	183 600	183 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 500	-252 060
	Vid årets slut	1 196 511	1 095 411

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	9 938 997	9 938 997	2018-03-07
	Handelsbanken	1,680 %	7 786 644	7 866 644	2018-03-01
	Handelsbanken	1,230 %	13 840 000	15 105 656	2021-03-01
	Handelsbanken	1,540 %	8 500 000	8 500 000	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		40 065 641	41 411 297	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
			39 905 641	41 251 297	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 265 641 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 500 000	45 500 000

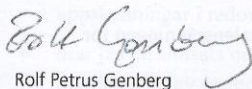
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	9 314	8 998
	Värme	209 070	134 532
	Vatten	81 282	26 897
	Extern revisor	12 750	12 750
	Ränta	8 572	8 572
	Avgifter och hyror	269 926	278 031
		590 914	469 780

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring av yttertak.

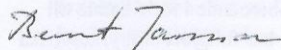
Styrelsens underskrifter

ENKÖPING den 17/4 2018

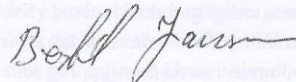


Rolf Petrus Genberg
Ledamot

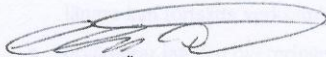
Bertil Erik Jansson
Ledamot



Bernt Egron Jansson
Ledamot

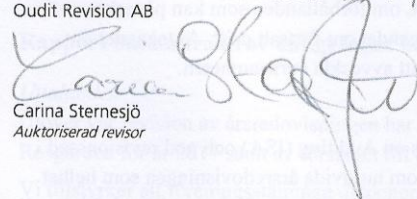


Andreas Nils Gustaf Lissdaniels
Ledamot



Glen Anders Årnils
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018
Oudit Revision AB



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 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Rosgården 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

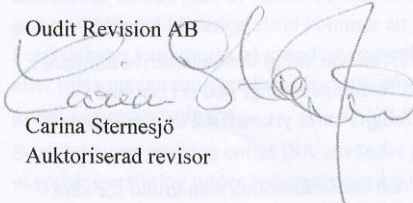
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Enköping den 25 april 2018

Oudit Revision AB



Carina Stermesjö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 121 050	3 121 050	3 121 050
Hyror parkering	67 200	74 800	64 800
Hyror garage	138 600	138 600	138 600
Öresutjämning	0	30	0
Fakturerade kostnader	0	3 405	0
	3 326 850	3 337 885	3 324 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-200 000	-176 486	-180 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-8 808	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-783	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-6 711	-15 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 844	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	-210	0
Gård	-5 000	-9 627	-3 000
Serviceavtal	-75 000	-70 275	-75 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-647	-2 000
	-317 000	-281 391	-293 000
Reparationer			
Tvättstuga	-20 000	-12 613	-20 000
Lås	-15 000	-1 388	-15 000
VVS	-5 000	-3 983	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 023	0
Fönster	0	-773	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-104	-2 000
Övrigt	-50 000	-9 226	-50 000
	-95 000	-29 110	-87 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	0
Garage/parkering	0	-137 500	-350 000
	-150 000	-137 500	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-96 301	-115 000
Värme	-460 000	-459 939	-450 000
Vatten	-160 000	-164 232	-150 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-52 592	-55 000
	-795 000	-773 064	-770 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-62 067	-60 000
Samfällighetsavgift	-30 000	-22 276	-25 000
Kabel-TV	-125 000	-131 582	-125 000
	-225 000	-215 925	-210 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 200	-74 955	-72 320
	-77 200	-74 955	-72 320

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-919	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-7 978	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-11 313	-15 000
Föreningskostnader	-25 000	-16 213	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-110	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 435	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-65 360	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-8 125	-10 000
Administration	0	-4 368	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 800	-6 000
	-137 000	-121 620	-134 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-65 000	-49 353	-65 000
Bilersättning skattefri	-1 500	-252	-1 500
Bilersättning skattepliktig	-1 500	-252	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-8 317	-15 000
	-83 000	-58 174	-83 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-872 225	-872 225	-872 225
Förbättringar	-8 436	-2 623	-2 623
	-880 661	-874 848	-874 848

SA RÖRELSENS KOSTNADER

	-2 759 861	-2 566 587	-2 874 168
--	-------------------	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	566 989	771 298	450 282
--	----------------	----------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-900 000	-616 615	-1 000 000
	-900 000	-616 614	-1 000 000

RESULTAT

	-333 011	154 684	-549 718
--	-----------------	----------------	-----------------