

# BRF Eklanda Rosen



## Årsredovisning 2022



[www.eklandarosen.se](http://www.eklandarosen.se)

Styrelsen för Brf Eklanda Rosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 6 734 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

#### Underhållsplanen de kommande 5 åren

Exteriörbelysning vid samtliga entréer kommer att ses över under 2023. Flaggstången ska bytas ut alternativt renoveras. Cirkulationspump i fjärrvärmecentralen ska bytas och justeras. 6 kanalfläktar kommer att bytas.

Under 2024 kommer fokus vara målning av entrédörrar. Även granittrapporna ska ses över.

2025 kommer aluminiumfönster 2-luft, bytas till komplett 3-glas.

Under 2026 är avsikten att vi ska måla om linjemarkeringarna och plank vid parkeringsplatserna.

I dagsläget finns inget inplanerat underhåll för 2027.

### Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalt har 13 fastigheter fått nya ventilationsfläktar installerade under 2022.

Föreningen har fått en ny grafisk profil våren 2022.

Rensning av cykelförråden genomfördes våren 2022.

Hjärtstartare installerades i juni i Miljöhus 2.

Avtal gällande laddplatser tecknades innan sommaren med ChargeNode och 58st laddplatser togs i drift den 1 december.

Ytterligare en ny gräsklippare från Bosch köptes in i september.

Slamsugning av dagvattenbrunnar gjordes under oktober.

Ny julbelysning till flaggstången inköpt i november.

Tvättning av samtliga kärl i miljöhusen gjordes i december.

Fågelband har i december monterats vid takfoten på samtliga fastigheter.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2023 höjs med 8% för bostadsrätter.

Årsavgift 2022: 713,46 kr/kvm

#### Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh för hyreshusenheterna och 8 874 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 183 398 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Budget för nästa år

Budgeten för 2023 visar ett resultat på -2 818 590 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 2 589 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 250 000 kr.

## Medlemsinformation

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-19. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 102 (101) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 22

Under året har 9 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 525 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](http://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 2022-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas P Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Claes Verner	Ledamot	
Catrin Styrén	Ledamot	
Tor Linse	Ledamot	
Peter Engström	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Berg, Catrin Styrén och Claes Verner samt suppleanten Peter Engström.
- 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 144 900 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 Arthur Kozak från BoRevision AB samt Malin Johannesson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Gartman (sammanställande), Mikael Lindström och Mathias Röing, valda av stämman.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 108 386	4 056 015	4 009 704	3 964 940	3 929 653
Resultat efter finansiella poster	108 377	904 893	161 990	394 166	-1 230 702
Kassalikviditet (%)	217,0	359,0	70,3	341,0	308,0
Soliditet (%)	61,0	60,1	59,4	59,0	58,4
Fond för yttre underhåll	5 845 749	4 259 749	2 344 749	1 184 726	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	713	703	696	689	682
Lån per kvm bostadsyta	4 088	4 235	4 290	4 356	4 422
Skuldränta (%)	2,0	1,8	1,9	1,9	2,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	18	21	22	22	26
Taxeringsvärde (tkr)	117 264	107 264	104 984	104 984	87 984

Årsavgift per kvm bostadsyta är baserad på lägenheter upplåtna med bostadsrätt, total yta 5183 kvm.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	69 858 121	1 335 099	4 259 749	-41 081 028	904 893	<b>35 276 834</b>
Reservering till yttre fond			1 900 000	-1 900 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-314 000	314 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				904 893	-904 893	<b>0</b>
Årets resultat					108 377	<b>108 377</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 858 121</b>	<b>1 335 099</b>	<b>5 845 749</b>	<b>-41 762 135</b>	<b>108 377</b>	<b>35 385 211</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 762 135
årets vinst	108 377
	<b>-41 653 758</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-41 653 758  
**-41 653 758**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 108 386	4 056 015
Övriga rörelseintäkter		27 007	12 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 135 393</b>	<b>4 068 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-314 000	0
Driftskostnader	3	-2 722 946	-2 250 431
Personalkostnader	4	-185 332	-151 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-395 521	-351 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 617 799</b>	<b>-2 753 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>517 594</b>	<b>1 315 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 285	-410 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 217</b>	<b>-410 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 377</b>	<b>904 893</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 377</b>	<b>904 893</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 9	53 429 369	53 781 039
Inventarier, verktyg och installationer	6	652 141	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 081 510</b>	<b>53 781 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 081 510</b>	<b>53 781 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 366	0
Övriga fordringar		34 857	34 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	715 419	42 268
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>757 642</b>	<b>77 057</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 056 699	4 852 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 056 699</b>	<b>4 852 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 814 341</b>	<b>4 929 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 895 851</b>	<b>58 710 803</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		5 845 749	4 259 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 038 969</b>	<b>75 452 969</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 762 135	-41 081 028
Årets resultat		108 377	904 893
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-41 653 758</b>	<b>-40 176 135</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 385 211</b>	<b>35 276 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	11 749 992	21 549 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 749 992</b>	<b>21 549 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 800 000	800 000
Leverantörsskulder		235 123	447 557
Skatteskulder		18 805	16 031
Övriga skulder		0	2 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	706 720	617 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 760 648</b>	<b>1 883 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 895 851</b>	<b>58 710 803</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	3 697 848	3 643 260
Hysesintäkter bostäder	132 024	129 444
Hysesintäkter lokaler	38 000	38 400
Hysesintäkter p-platser	238 500	240 000
Andrahandsuthyrning	2 015	4 761
Övrigt	0	150
	<b>4 108 387</b>	<b>4 056 015</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	648 966	206 818
Fastighetsskatt	183 398	176 158
-Uppvärmning	575 829	583 628
-Elavgifter	115 755	73 814
-Vatten	255 296	242 906
-Sophämtning	217 607	209 090
Fastighetsskötsel och avtal teknisk förvaltning	296 830	382 280
Fastighetsförsäkringar	97 316	70 403
Kabeltv	46 066	44 443
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	162 564	179 805
Förbrukningsinventarier	33 755	28 980
Övrigt	72 978	46 300
Studie- och fritidsverksamhet	16 586	5 806
	<b>2 722 946</b>	<b>2 250 431</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvoden	144 900	119 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	40 432	32 087
	<b>185 332</b>	<b>151 087</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	57 381 918	57 381 918
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 381 918</b>	<b>57 381 918</b>
Ingående avskrivningar	-3 862 431	-3 519 932
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 204 930</b>	<b>-3 862 431</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	275 417	140 972
Årets inköp markanläggning	0	134 445
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 417</b>	<b>275 417</b>
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 865	-4 694
Årets avskrivningar	-9 171	-9 171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 036</b>	<b>-13 865</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 429 369</b>	<b>53 781 039</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 592 000	63 592 000
Taxeringsvärden mark	39 672 000	43 672 000
	<b>117 264 000</b>	<b>107 264 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 17 214 575.

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 041	44 041
Inköp	695 992	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>740 033</b>	<b>44 041</b>
Ingående avskrivningar	-44 041	-44 041
Årets avskrivningar	-43 851	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 892</b>	<b>-44 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>652 141</b>	<b>0</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	12 206	42 268
Bostadsrätterna	7 220	0
Naturvårdsverket	695 993	0
	<b>715 419</b>	<b>42 268</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,46	2023-01-30	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2,59	2026-01-23	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	0,99	2028-04-30	3 549 992	4 349 992
			<b>21 549 992</b>	<b>22 349 992</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			9 800 000	800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 549 992 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**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	348 602	339 646
Räntor	64 848	60 157
Arvoden	96 450	70 550
Sociala avgifter	30 300	22 167
El	22 308	17 142
Fjärrvärme	87 167	86 422
Revisor	14 000	13 300
Reparationer	43 045	8 513
	<b>706 720</b>	<b>617 897</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Möln dal

Thomas P Johansson

Carina Berg

Claes Verner

Catrin Styrén

Tor Linse

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

Malin Johannesson  
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 2022 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 avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår attavgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:16:38



**CATRIN STYREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:57:46



**CARINA BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:07:52



**CLAES VERNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:06:41



**TOR LINSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:06:57



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:53:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Eklanda Rosen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:53:03

