

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Rosen
Org nr: 746000-2731

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Rosen
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 647 298 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-06.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 647 298 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 250 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkrädet 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	806 m ²
Bostäder bostadsrätt	858 m ²
Total bostadsarea	858 m ²

Årets taxeringsvärde	11 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 092 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	El, fjärrvärme
Telia	Kabel-tv/ avgift
Electrolux	Serviceavtal
Svedala utemiljö	Renhållning gångbanor
KS Städ och Fönsterputs	Trappstädning, tvättstuga
Klottrets fiende nr 1	Serviceavtal sanering
VA-Syd	Avfallshantering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 272 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 317 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1002 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 111 tkr (130 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 264 tkr (308 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Justering fönster	2014
Trappbelysning	2014
Takrenovering	2012
Stambyte	2011
Säkerhetsdörrar	2004
El	2003
Radiatorer	2002
Vattenstammar	1999
Byte av värmecentral	2016
Fasadrenovering	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Norell	Ordförande	2020
Joel Nilsson	Vice ordförande	2020
Hanna Una Holmquist	Sekreterare	2020
Christine Svedjemo	Ledamot	2020
Sebastian Diskovski	Ledamot	t.o.m. 2019-01-29
Louise Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Elm	Suppleant	2020
Emmy Åman	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisor 2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. 

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

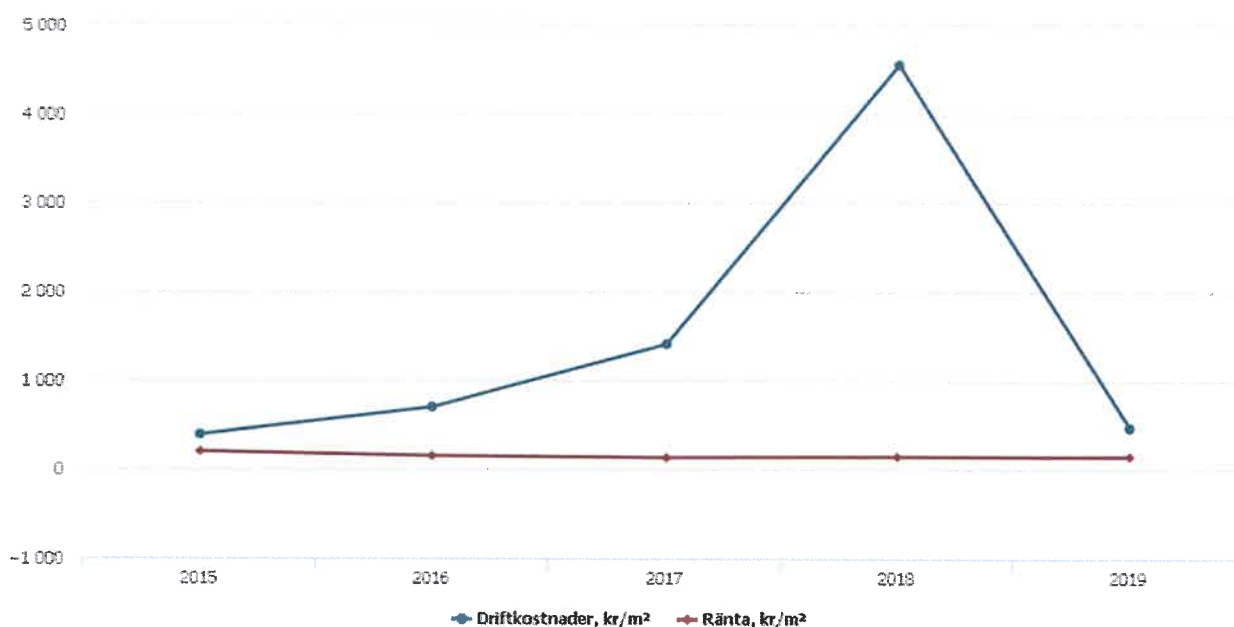
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	863	863	875	886	886
Resultat efter finansiella poster	121	-3 407	-672	-71	183
Årets resultat	121	-3 407	-672	-71	183
Resultat exklusive avskrivningar	250	-3 278	-543	58	312
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-14	-3 537	-807	-207	168
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	308	302	308	308	167
Balansomslutning	4 111	4 101	4 122	4 896	4 964
Soliditet %	-84	-88	-4	10	11
Likviditet %	176	142	118	323	430
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	857	857	857	857	857
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	463	4 554	1 405	694	387
Ränta, kr/m ²	142	143	132	148	197
Underhållsfond, kr/m ²	308	0	208	799	760
Lån, kr/m ²	8 651	8 811	4 841	4 899	4 957



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 440	0	-209 301	-3 406 697
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 406 697	3 406 697
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Årets resultat				121 168
Vid årets slut	24 440	264 000	-3 879 998	121 168


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 615 998
Årets resultat	121 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
Summa	-3 758 830

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 758 830

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	863 184	863 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 399	80 854
Summa rörelseintäkter		950 583	944 038
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-397 314	-3 907 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 425	-151 278
Personalkostnader	Not 6	-41 465	-41 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 967	-128 967
Summa rörelsekostnader		-708 171	-4 229 276
Rörelseresultat		242 412	-3 285 238
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	Not 8	960	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 255	-122 437
Summa finansiella poster		-121 244	-121 459
Resultat efter finansiella poster		121 168	-3 406 697
Årets resultat		121 168	-3 406 697

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 579 156	3 708 123
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 579 156	3 708 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		3 589 156	3 718 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 347	5 973
Övriga fordringar	Not 13	11 727	13 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 307	18 866
Summa kortfristiga fordringar		41 381	38 667
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	480 330	344 209
Summa kassa och bank		480 330	344 209
Summa omsättningstillgångar		521 711	382 876
Summa tillgångar		4 110 867	4 100 999

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 440	24 440
Fond för yttre underhåll		264 000	0
Summa bundet eget kapital		288 440	24 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 879 998	-209 301
Årets resultat		121 168	-3 406 697
Summa fritt eget kapital		-3 758 830	-3 615 998
Summa eget kapital		-3 470 390	-3 591 558
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 284 946	7 422 446
Summa långfristiga skulder		7 284 946	7 422 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	137 500	137 500
Leverantörsskulder	Not 17	11 133	14 080
Skatteskulder	Not 18	1 142	2 351
Övriga skulder		0	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	146 536	115 160
Summa kortfristiga skulder		296 311	270 111
Summa eget kapital och skulder		4 110 867	4 100 999

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Radiatorer, 2002	Linjär	20
Vattenstammar, 2004	Linjär	20
El, 2003	Linjär	33
Säkerhetsdörrar, 2004	Linjär	33
Stambyte, 2011	Linjär	50
Tak, 2013	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	735 024	735 024
Hyror, övriga	19 116	19 116
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-19 116	-19 116
Bränsleavgifter, bostäder	128 160	128 160
Summa nettoomsättning	863 184	863 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	54 960	54 960
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Övriga ersättningar	8 803	3 634
Fakturerade kostnader	180	180
Öresutjämning	1	0
Övriga rörelseintäkter	1 375	0
Summa övriga rörelseintäkter	87 399	80 854

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-3 553 290
Reparationer	-39 215	-7 244
Fastighetsavgift	-27 540	-26 740
Försäkringspremier	-9 706	-8 469
Kabel- och digital-TV	-54 439	-54 960
Återbäring från Riksbyggen	2 600	3 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 150	-1 925
Serviceavtal	-5 997	-8 637
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-6 250
Drift och förbrukning, övrigt	-521	0
Förbrukningsinventarier	0	-855
Vatten	-41 939	-27 854
Fastighetsel	-26 676	-25 673
Uppvärmning	-104 868	-137 712
Sophantering och återvinning	-28 354	-18 440
Förvaltningsarvode drift	-34 511	-32 891
Summa driftkostnader	-397 314	-3 907 566

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-111 031	-99 091
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-29 550
Övriga förvaltningskostnader	-3 443	-1 393
Kreditupplysningar	-1 600	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 233	-3 641
Representation	-790	0
Kontorsmateriel	-963	-733
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-2 525	-905
Övriga externa kostnader	0	-14 675
Summa övriga externa kostnader	-140 425	-151 278

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-31 400	-31 400
Sociala kostnader	-10 065	-10 065
Summa personalkostnader	-41 465	-41 465

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 967	-128 967
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-128 967	-128 967

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning	960	960
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	960	960

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-122 255	-122 239
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-198
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-122 255	-122 437

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 583	136 583
Mark	80 477	80 477
Tillkommande utgifter	5 270 966	5 270 966
Summa	5 488 026	5 488 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 488 026	5 488 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-136 583	-136 583
Tillkommande utgifter	-1 643 319	-1 514 352
Summa	-1 779 902	-1 650 935
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 967	-128 967
Summa	-128 967	-128 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 908 870	-1 779 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 579 156	3 708 123
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	80 477	80 477
Tillkommande utgifter	3 498 679	3 627 646
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 400 000	10 092 000
Totalt taxeringsvärde	11 400 000	10 092 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 200 000</i>	<i>5 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>4 292 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 562	113 562
Summa	113 562	113 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 562	113 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
Summa	-113 562	-113 562
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 562	-113 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	10 000	10 000
Summa ägarintressen i övriga företag	10 000	10 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 727	13 828
Summa övriga fordringar	11 727	13 828

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 948	9 706
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 199	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 307	18 866

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	568
Bankmedel	17 252	17 252
Transaktionskonto	463 078	326 389
Summa kassa och bank	480 330	344 209

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	7 422 446	7 559 946
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 500	-137 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 284 946	7 422 446

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,78%	2021-04-23	2 125 000,00	0,00	50 000,00	2 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2023-03-30	3 456 250,00	0,00	87 500,00	3 368 750,00
SWEDBANK	1,39%	2023-12-21	366 696,00	0,00	0,00	366 696,00
SWEDBANK	1,28%	2023-12-21	1 612 000,00	0,00	0,00	1 612 000,00
Summa			7 559 946,00	0,00	137 500,00	7 422 446,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 137 500 kr årligen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	11 133	14 080
Summa leverantörsskulder	11 133	14 080

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder föregående år	112	20
Årets beräknade fastighetsavgift	27 540	26 740
Årets debiterade preliminärskatt	-26 510	-24 409
Summa skatteskulder	1 142	2 351

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	13 500	13 640
Upplupna elkostnader	4 431	4 743
Upplupna vattenavgifter	7 226	6 839
Upplupna värmekostnader	15 160	16 733
Upplupna kostnader för renhållning	2 682	2 257
Upplupna revisionsarvoden	15 750	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 206	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 581	48 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 536	115 160

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 810 000	7 810 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-14

Ort och datum



David Norell
Ordförande



Joel Nilsson



Hanna Una Holmquist



Christine Svedjemo



Louise Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-21

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen, org.nr. 746000-2731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen för år 2019. 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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 21/5 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Riksbyggen BRF Rosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Rosen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

