

Årsredovisning
för
Brf Rosenlundshöjden

769632-8843

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Rosenlundshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 18 juni 2018 förvärvat fastigheten Verkummen 4 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 20 december 2018.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i åtta-nio våningar med totalt 90 bostadsrättslägenheter, totala boarea och biarea ca. 6 592 kvm Föreningen disponerar över 46 platser i garage. Föreningen disponerar även 17 extra lägenhetsförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel- och barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende grundläggning, dagvattenledningar och gångväg. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende dagvattenbrunnar, angoringsväg, nyttjande av gård för utrymning, rätt att för transporter ta väg mellan allmän gata och tunnel samt tunnel.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea och biarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 679 kr/kvm.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 58 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@home AB per den 1 januari 2019.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Parking Partner om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året har inträffat.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 juni 2018.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 25 oktober 2019. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2019.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2019 följande utseende:

Anskaffningskostnad	752 090 000	Insatser	416 290 000
Likviditetreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	237 110 000
		Lån	98 700 000
	<u>752 100 000</u>		<u>752 100 000</u>

Under året har 44 (inga) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fyra lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 5 juni 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	160
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	157

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2019 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Ledamot		
Johan Padel	Ledamot		
Catharina Solén	Ledamot		
Annicka Carlsson	Suppleant	1)	
Roberto Maiorana	Suppleant		
Petra Fredlund	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sex (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Elisabeth Hallström	

Valberedning

Ann Katrin Asp	Sammanställande
Jan Karlberg	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2016.

Flerårsöversikt	2019
Resultat enligt resultaträkning, tkr	74
Årets bokförda avskrivning byggnad, tkr	692
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	766
Årets amortering, tkr	-2 600
Årets likvidöverskott, tkr	-1 834
Nettoomsättning, tkr	2 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	74
Soliditet, %	86
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	113 986
Lån per kvm boarea, kr	14 973
Genomsnittlig skuldränta, %	1
Fastighetens belåningsgrad, %	13

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 833 500	6 019 000		36 852 500
Ökning av insatskapital	385 456 500	231 091 000		616 547 500
Årets resultat			73 820	73 820
Belopp vid årets utgång	416 290 000	237 110 000	73 820	653 473 820

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Årets vinst	73 820
Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	98 880
I ny räkning överföres	-25 060
	73 820

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden fr.o.m. den 1 juli t.o.m. 31 december.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 718 059	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 718 059	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-794 705	0
Övriga externa kostnader	4	-277 020	0
Personalkostnader	5	-30 556	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-692 418	0
Summa rörelsekostnader		-1 794 699	0
Rörelseresultat		923 360	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-849 540	0
Summa finansiella poster		-849 540	0
Resultat efter finansiella poster		73 820	0
Resultat före skatt		73 820	0
Årets resultat		73 820	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 14	751 397 582	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	528 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		751 397 582	528 000 000
Summa anläggningstillgångar		751 397 582	528 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		166 105	0
Övriga fordringar	8	0	2 345 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	220 376	0
Summa kortfristiga fordringar		386 481	2 345 151
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 177 945	5 133 418
Summa kassa och bank		4 177 945	5 133 418
Summa omsättningstillgångar		4 564 426	7 478 569
SUMMA TILLGÅNGAR		755 962 008	535 478 569

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		653 400 000	36 852 500
Summa bundet eget kapital		653 400 000	36 852 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		73 820	0
Summa fritt eget kapital		73 820	0
Summa eget kapital		653 473 820	36 852 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	96 100 000	498 626 069
Summa långfristiga skulder		96 100 000	498 626 069
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 600 000	0
Leverantörsskulder		471 377	0
Skatteskulder	11	844 000	0
Övriga skulder	12	1 393 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 079 493	0
Summa kortfristiga skulder		6 388 188	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		755 962 008	535 478 569

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

Vid fördelning mellan byggnad och mark används den beräkningsgrund av SCB:s statistik över produktionskostnader eller taxeringsvärde som ger lägst byggnadsvärde.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 089 158	0
Hyror garage och parkeringsplatser	448 303	0
Hyror lokaler	17 670	0
Årsavgifter bredband	117 040	0
Årsavgifter varmvatten	42 393	0
Övriga hyresintäkter	3 495	0
	2 718 059	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	16 437	0
Digitala tjänster	99 506	0
Elavgifter	166 426	0
Fjärrvärme	200 885	0
Vatten	87 700	0
Avfallshantering	45 000	0
Grundavtal teknisk förvaltning	178 751	0
	794 705	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hyra garage	50 434	0
Serviceavtal	13 860	0
Entreprenör enligt avtal	120 733	0
Förbrukningsinventarier	27 913	0
Revisionsarvoden	8 000	0
Grundavtal, ekonomisk förvaltning	45 500	0
Övriga kostnader	10 580	0
	277 020	0

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	23 250	0
Sociala kostnader	7 306	0
	30 556	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	224 090 000	0
Omklassificeringar	108 270 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 360 243	0
Årets avskrivningar	-692 418	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-692 418	0
Utgående redovisat värde	331 667 825	0
Taxeringsvärden byggnader	68 000 000	
Taxeringsvärden mark	143 000 000	
	211 000 000	
Bokfört värde byggnader	331 667 825	
Bokfört värde mark	419 729 757	
	751 397 582	

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528 000 000	
Inköp		528 000 000
Omklassificeringar	-528 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	528 000 000
Utgående redovisat värde	0	528 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran JM AB	0	2 345 151
	0	2 345 151

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	33 785	0
Bredband	15 303	0
Väderprognosstyrning	27 706	0
Parkerings tjänster	84 400	0
Varmvatten	57 523	0
Fortnox-hemsida	1 659	0
	220 376	0

Not 10 Långfristiga skulder

År	2019-12-31
Nästa års amortering	2 600 000
Nästa års omförhandlade lån	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	2 600 000
Summa långfristig del av föreningens lån	96 100 000
Summa skuld kreditinstitut	98 700 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Byggnadskreditiv			0	498 626 069
SEB	0,58	2021-09-28	19 700 000	
SEB	0,61	2022-09-28	19 700 000	
SEB	1,19	2027-09-28	29 650 000	
SEB	1,43	2029-09-28	29 650 000	
			98 700 000	498 626 069
Kortfristig del av långfristig skuld			2 600 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 700 000 kr.

Not 11 Skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskuld	844 000	0
	844 000	0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld JM AB	1 313 318	0
Lgh 21301 ej inbetalt förskott	80 000	
	1 393 318	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	408 750	0
Upplupen räntekostnad	333 775	0
Upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	35 649	0
Upplupet revisionsarvode	31 000	0
Upplupen fjärrvärme	62 611	0
Upplupen el	23 125	0
Upplupen vatten	73 384	0
Upplupet avfall	43 574	0
Teknisk förvaltning	29 792	0
Övriga kortfristiga skulder	37 833	0
	1 079 493	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	98 700 000	98 700 000
	98 700 000	98 700 000

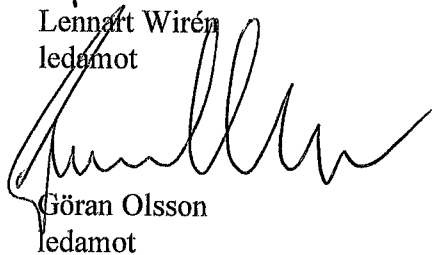
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 26/6 2020



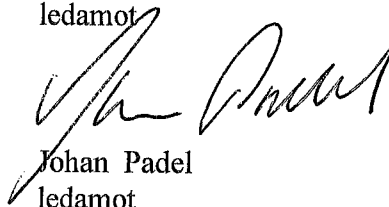
Lennart Wirén
ledamot



Göran Olsson
ledamot



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
ledamot



Johan Padel
ledamot



Catharina Solén
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosenlundshöjden
organisationsnummer 769632-8843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 juni 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 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 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 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 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 Brf Rosenlundshöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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.

Östersund den 30 juni 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor