

Årsredovisning
för
Brf Rosenlinden

716422-0431

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Rosenlinden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2006.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 78 bostadsrätter. Fastigheten blev färdigställd 1998.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 501 kvm.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har kollektiv bostadsrättsförsäkring och fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 337 kr per lägenhet.
Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 54 609 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 409 000 kr och markvärdet är 12 200 000 kr. Värdeåret är 1998.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB löpte ut 2018-12-31. Föreningen har tecknat nytt avtal med Hem och Fastighet om ekonomisk förvaltning från och med 2019-01-01.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 december 1997.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 712 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan. För 2019 föreslås en avsättning med 240 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-03 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Adolfsson Joseph Selin Lars I Persson Jan Lundgren Emma Axberg
-----------	---

Suppleanter	Rita Lindström Kristina Nygren
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF. Styrelsen har under året genomfört 13 styrelsemöten.

Revisorer

Tomas Jonasson BOREV Revisionsbyrå	Ordinarie
---------------------------------------	-----------

Lars Jonasson BOREV Revisionsbyrå	Suppleant
--------------------------------------	-----------

Valberedning

Bengt Bengtsson Christina Eriksson	Sammanställande
---------------------------------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har samma antal medlemmar som föregående verksamhetsår (5 ordinarie och 2 suppleanter). Styrelsen har under året genomfört 11 ordinarie möten 1 konstituerande samt ordinarie årsstämma. Under 2018 har vi fått 7 nya medlemmar, 3 lägenheter hyrs ut i andra hand.

Verksamhetsåret har präglats av stora och små underhållsåtgärder samt tre större beslut som påverkar framtiden. Underhålls- och förbättringsåtgärder har varit av olika karaktär, exempelvis en ny belysning på gården, skydd mot duvträck i carport, rengöring och underhåll av hängrännor och stuprör.

Efter en tid av förstudie är årets största beslut att installera bergvärme och värmepumpar för återvinnig av energi ur frånluften. Uppdraget gick till ENEX AB och arbetet påbörjas och färdigställs under nästkommande verksamhetsår. Investeringen är långsiktig och väntas sänka nuvarande kostnader för uppvärmning med c:a 70%.

Styrelsen har även beslutat att byta ekonomisk förvaltare till Hem och Fastighet. Byte sker nästkommande verksamhetsår och styrelsen ser fram emot bra service.

Beslut om nytt avtal för hisservice har tagits under året. Det nya avtalet med Hiss- & Elteknik väntas ge förebyggande arbete och bra service.

Utvärderingsmöten med föreningens tekniske förvaltare Rubin sker vår och höst, underhållsplan och handlingsplanen uppdateras vid dessa tillfällen, Rubin handlägger alla vardagsärenden.

Styrelsen har tillsammans med medlemmar diskuterat trygghetsskapande åtgärder, bland annat grannsamverkan, ändrade låsningar av entrédörrar mm. Arbetet med förtroendeskapande åtgärder är en integrerad del av styrelsens ordinarie verksamhet.

Höststädningen av innergården genomfördes av några engagerade medlemmar, de mycket uppskattade grillkvällarna fortsätter och luciafirandet i paviljongen arrangerades traditionsenligt.

Parkeringsplatserna i carport och garaget Jakob har under året varit fullbelagda, de nya avgifterna började gälla 2018-01-01. En anmälan till lantmäteriet angående ombildning av gemensamhetsanläggning till samfällighet har upprättats.

Ärenden i stort och smått:

Lagning och rengöring av hängrännor/stuprör
Montering av skydd för duvträck i carport
Grillkvällar
Luciafirande
Städdagar
Ny belysning på gården
Fuktskada i lägenhet
Bygglov för inglasning av balkong

Under året har arbetet i styrelsen genomförts med engagemang och smidighet av samtliga medlemmar i styrelsen, såväl ordinarie ledamöter som suppleanter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 102 (99) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 555	3 665	3 632	3 840	3 797
Resultat efter finansiella poster	64	461	-4 768	266	-294
Resultat exklusive avskrivningar	675	1 071	-4 158	876	310
Soliditet (%)	32,07	31,50	30,27	38,00	37,65
Skuldränta (%)	1,16	1,09	1,06	2,23	3,26
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 120	8 304	8 545	7 712	7 730
Fastighetens belåningsgrad (%)	66	66	68	60	60

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boytan av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 510 000	0	3 606 867	461 103	17 577 970
Disposition av föregående års resultat:		240 000	221 103	-461 103	0
Årets resultat				64 334	64 334
Belopp vid årets utgång	13 510 000	240 000	3 827 970	64 334	17 642 304

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 827 971
årets vinst	64 334
	3 892 305

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	240 000
Ianspråktas	-91 781
i ny räkning överföres	3 744 086
	3 892 305

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 554 678	3 664 952
Övriga rörelseintäkter		314 276	281 976
Summa rörelseintäkter		3 868 954	3 946 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 295 632	-2 086 898
Övriga externa kostnader	4	-332 114	-267 584
Personalkostnader	5	-135 939	-105 508
Avskrivningar	6	-610 414	-610 414
Summa rörelsekostnader		-3 374 099	-3 070 404
Rörelseresultat		494 855	876 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 521	-415 422
Summa finansiella poster		-430 521	-415 422
Resultat efter finansiella poster		64 334	461 102
Årets resultat		64 334	461 103

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 222 738	53 833 152
Summa materiella anläggningstillgångar		53 222 738	53 833 152
Summa anläggningstillgångar		53 222 738	53 833 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 845	0
Övriga fordringar	7	300 257	746 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 688	68 944
Summa kortfristiga fordringar		389 790	814 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 393 295	1 157 465
Summa kassa och bank		1 393 295	1 157 465
Summa omsättningstillgångar		1 783 085	1 972 450
SUMMA TILLGÅNGAR		55 005 823	55 805 602

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 510 000	13 510 000
Fond för yttre underhåll		240 000	0
Summa bundet eget kapital		13 750 000	13 510 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 827 971	3 606 867
Årets resultat		64 334	461 103
Summa fritt eget kapital		3 892 305	4 067 970
Summa eget kapital		17 642 305	17 577 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 718 932	36 798 932
Summa långfristiga skulder		35 718 932	36 798 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	830 000	580 000
Leverantörsskulder		126 899	138 938
Skatteskulder		215 036	209 654
Övriga skulder		93 502	59 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	379 149	440 396
Summa kortfristiga skulder		1 644 586	1 428 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 005 823	55 805 602

Kassaflödesanalys

Not
1

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	64 334	461 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	610 414	610 414
Förändring skatteskuld/fordran	3 378	4 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	678 126	1 075 636

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-29 845	1 105
Förändring av kortfristiga fordringar	9 256	58 874
Förändring av leverantörsskulder	-12 039	-106 087
Förändring av kortfristiga skulder	802 544	-593 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 448 042	436 306

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 660 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 660 000	-500 000

Årets kassaflöde	-211 958	-63 694
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 799 752	1 863 446
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 587 794	1 799 752

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 205 128	3 373 752
P-plats och garage	285 950	228 000
Kabel-TV och bredband	70 200	70 200
Övriga objekt	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall	-8 400	-8 800
	3 554 678	3 664 952

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	176 798	133 793
Trädgårdsskötsel	18 595	31 570
Städkostnader	105 137	70 047
Snöröjning/sandning	25 471	8 469
Serviceavtal	9 033	8 875
Hisskostnader	110 508	112 175
Gemensamhetsanläggning	50 612	94 612
Reparationer	224 104	50 448
Underhåll	91 781	241 614
Fastighetsel	291 364	250 047
Uppvärmning	598 410	567 534
Vatten och avlopp	149 482	152 367
Avfallshantering	139 180	103 316
Försäkringskostnader	69 954	75 604
Kabel-tv	222 403	111 950
Bredband	5 613	7 480
Trivselåtgärder	578	853
Förbrukningsinventarier	2 340	62 353
Förbrukningsmaterial	4 268	3 792
	2 295 631	2 086 899

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	4 090	4 090
Fastighetsavgift	104 286	102 570
Hemsida	1 734	5 567
Porto	5 672	5 370
Föreningsgemensamma kostnader	3 085	5 832
Revisionsarvode	13 250	12 938
Ekonomisk förvaltning	105 687	108 520
Bankkostnader	4 723	2 000
Underhållsplan	0	8 529
Övriga poster	89 587	12 168
	332 114	267 584

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	83 873	64 137
Övriga arvoden	25 500	19 200
Sociala avgifter	26 566	22 171
	135 939	105 508

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	60 926 000	60 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 926 000	60 926 000
Ingående avskrivningar	-12 092 848	-11 482 434
Årets avskrivningar	-610 414	-610 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 703 262	-12 092 848
Redovisat värde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående värde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	53 222 738	53 833 152
Taxeringsvärden byggnader	42 409 000	42 409 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
	54 609 000	54 609 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	105 758	103 754
Avräkningskonto förvaltare	194 499	642 287
	300 257	746 041

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel tv	51 458	26 361
Bredband	1 871	14 458
Ekonomisk förvaltning	0	28 125
Försäkring	6 360	0
Telia	0	0
	59 689	68 944

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB, lån 32710220	1,27	2019-11-28	5 998 000	5 998 000
SEB, lån 32710379	1,00	2019-12-28	15 000 000	15 000 000
SEB, lån 33569408	1,28	2019-10-28	2 225 932	2 555 932
SEB, lån 33540728	1,30	2019-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB, lån 39989107	1,10	2020-05-28	3 325 000	3 825 000
Kortfristig del av lån			-830 000	-580 000
			35 718 932	36 798 932

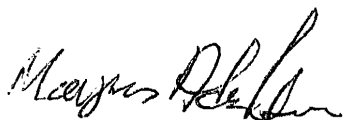
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	10 617	8 176
Styrelsearvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	620	620
Revision	15 815	15 815
Fastighetsel	15 726	25 392
Fjärrvärme	94 152	83 841
Förutbetalda avgifter och hyror	240 220	304 552
	379 150	440 396

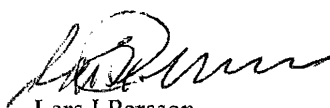
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	52 716 000	52 716 000
	52 716 000	52 716 000

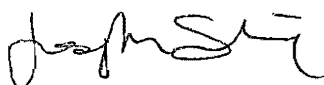
Stockholm 2019-05-03



Magnus Adolfsson



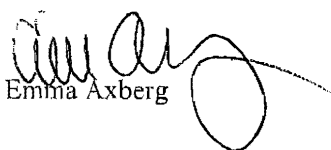
Lars I Persson



Joseph Selin

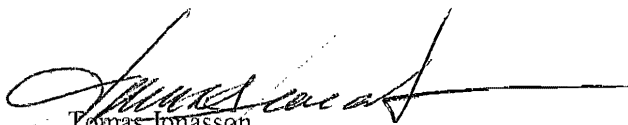


Jan Lundgren



Emma Axberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenlinden, org.nr 716422-0431

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenlinden för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenlinden, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 någon 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..

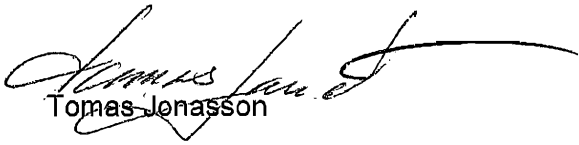
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den 9 maj 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tomas Jonasson', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Tomas Jonasson

Revisor

Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter och revisorer vid Brf Rosenlindens ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019.

Antalet styrelseledamöter

fem ordinarie ledamöter och två suppleanter

Ordinarie ledamöter

Mandatperiod

Jan Lundgren

Omval på 2 år

Lars I Persson

Omval på 2 år

Joseph Selin

Omval på 2 år

Magnus Adolfsson och Emma Axberg har ett år kvar av sina mandat

Suppleanter

Rita Lindström

Omval på 1 år

Kristina (Kicki) Nygren

Omval på 1 år

Revisorer

Tomas Jonasson

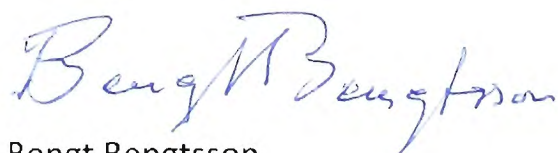
Ordinarie

BOREV Revisionsbyrå

Lars Jonasson

Suppleant

BOREV Revisionsbyrå



Bengt Bengtsson

Valberedningen



Christina Eriksson

Valberedningen

Stadgeändringar stämman 2019 i enlighet med förändringar i bostadsrättlagen

Förändringar i kursiv text.

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, av vilka en till tre ledamöter och en till två suppleanter väljs vartannat år och en till tre ledamöter och en till två suppleanter däremellan liggande år. *Styrelsemedlemmar ska vara medlemmar i föreningen, om inte stadgarna tillåter annat.(??)*

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast *tre* veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, *genom brev eller elektroniska hjälpmedel*. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra föreningsstämman skall hållas.

Motion till Brf Rosenlindens årsstämma 2019-05-15.

Åtgärder för att förhindra att tobaksrök läcker mellan lägenheter.

Några av mina grannar är rökare, själv röker jag inte. En rökare har rätt att röka i sin lägenhet och jag som inte röker har rätt att bo i en rökfri lägenhet.

Problemet är att min lägenhet inte är rökfri. Jag har tagit upp frågan med olika styrelsemedlemmar flera gånger under de år som jag varit bosatt här. Några försök har gjorts för att komma tillrätta med problemet. Fläktsystemet har kontrollerats vid OVK besiktning, rör genomgångar har tätats i köket, men inget har hjälpt.

Ingen som bor här skall behöva leva med passiv rökning så gott som dagligen. De flesta av oss vill bo hälsosamt och bra.

Våren 2013 drabbades en del boende i C och D porten av störande ljudläckage från ljudanläggningar. Styrelsen fattade då ett beslut om att besiktiga och åtgärda eventuella sprickor mellan samtliga lägenheter i C och D portarna. Vad gav den besiktningen för resultat, finns det sprickor mellan lägenheter i C och D porten? Har dessa i så fall åtgärdats?

Förslag till beslut:

Styrelsen skall ombesörja att en teknisk utredning görs som beskriver hur tobaksrök läcker mellan de lägenheter som är drabbade av detta problem. De åtgärder mot läckage av tobaksrök som bedöms effektiva skall genomföras.

Jakobsberg 15 mars 2019.



Christina Eriksson

Svar på motion från Christina Eriksson
angående tobaksrök mellan lägenheter

Som en del av energiprojektet ingår en renovering av ventilations-systemet med nya fläktar, rengöring av ventilationstrummor, injustering av luftflöden. Det arbetet är slutfört och är i full drift.

Att bo i ett flerfamiljshus innebär att det läcker förnimmelser eller dofter av matos och tobaksrök och emellanåt hörs det ljud av olika karaktär mellan lägenheter, läckagen uppstår i trapphus, ventilationskanaler, ledningstrummor och genom öppna fönster/balkonger.

Att skapa en miljö som är helt fri från ljud och doft i våra fastigheter ligger inte inom möjligheternas gräns. Styrelsen kan endast uppmana alla medlemmar att visa hänsyn till varandra och exempelvis avstå från att röka inomhus, att efter bästa förmåga undvika att matos stiger i trapphusen eller på annat sätt stör grannar.

Styrelsens beslut:

Styrelsen avslår Christina Erikssons motion

Styrelsemotion Stämman 2019

2019-03-18

Styrelsen föreslår ett tillägg i 30§ angående att begränsa tiden för andrahandsuthyrning av lägenhet, nuvarande stadgar anger ingen tidsgräns.

Styrelsens avsikt med begränsningen är att motverka långtidsuthyrningar av lägenheter i vår förening.

Förslag:

30 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande *under 1 år med möjlighet till förlängning ytterligare 1 år* endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

/Styrelsen