

# Årsredovisning 2019

## BRF ROTEGÅRDARNA 717600-2090

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-03-05.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 49:1 på adressen Götgatan 24 i Uppsala. Våra tre byggnader består av totalt 54 bostadsrätter med allt från ett till sex rum. Det finns trettio kallgarage och fyra varmgarage. Utöver garagen finns en plats för fyra bilar för i- och urlastning. Några mindre förrådsutrymmen på Götgatan 22 är uthyrda.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 5 362 kvm, varav 4 262 kvm utgör boarea och 1 100 kvm lokalarea.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Styrelsens sammansättning

Olle Lindkvist	Ordförande
Hans-Erik Nordin	Ledamot
Rebecka Ell	Ledamot
Björn Paulsson	Ledamot
Petra Johannesson	Suppleant

#### Valberedning

Anna-Karin Lindkvist. och Peter Carlsson

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

#### Revisorer

Anders Engström	Revisor	
Tomas Ericson	Revisor	BoRev Revisionsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

1995	Stamreovering, badrum, elsystem
2005	Nya portar till kallgarage
2007	Nytt staket samt ny asfaltsbeläggning på gården
2009	Stamspolning (högtrycksspolning av avloppssystemen)
2011	Nya balkongdörrar och brandsäkrade lägenhetsdörrar inkl. nya lås, målning av fönster, trapphus samt källargolv och gemensamma utrymmen
2014	Tättningsarbeten på fyra terrasser
2015/2016	Renovering av 76 stycken balkonger och terrasser
2017	Spolning av spillvatten samt filmning av stammar. Åtgärder för spillvattenledning på Götgatan 24.
2018	Åtgärder avlopp 5:an

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning                      Nabo AB

### Övrig verksamhetsinformation

Resultatet i bokslutet har förbättrats i förhållande till föregående år.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Förändringar i avtal

Under 2019 bytte vi vår ekonomisk förvaltare namn från tidigare Ekonomisk Förvaltning i Uppsala till Nabo AB. I och med detta fick vi ett bättre styrelseverktyg där vi kan följa vår ekonomi bättre

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat fram en underhållsplan. På så sätt finns en tydlig plan på vilka förbättringar som behövs på föreningens fastigheter och vilka kostnader det kommer innebära framöver.

Två provgropar utförda vid 24:an för kontroll av plintar. Kontinuerliga höjdmätningar görs var 6:e månad för att se hur huset rör sig. Beslut har tagits under året för kommande pålning av fastigheten. När detta sker är inte fastställt.

För att finansiera provgroparna så ökades lånen med 400 000 kr.

Vi har börjat montera elbilsaddning i ett garagen. Detta fortsätter under 2020 med inkoppling av 4 st laddare i fyra av kallgaragen. För detta får vi bidrag från Naturvårdsverket med 50% av kostnaden.

Under sommar fick lekplatsen på gården en uppfräschning då grus och sand byttes och ytan förstorades.

I juni omsattes lån till lägre ränta än tidigare.

Under året har tre vattenskador åtgärdats i tre lägenheter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 504 321	2 504 933	2 500 044	2 501 700
Resultat efter fin. poster	-624 971	-421 802	-534 566	-103 394
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet %	54	64	70	108
Yttre fond	187 238	181 973	176 673	171 373
Taxeringsvärde	74 254 000	56 680 000	56 680 000	56 680 000
Bostadsyta, kvm	4 262	4 262	4 262	4 262
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	555	555	555
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 517	3 476	3 457	3 504
Genomsnittlig skuldränta, %	2,02	2,17	2,14	2,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	175 300	-	-	175 300
Fond, yttre underhåll	181 973	-	5 265	187 238
Balanserat resultat	-5 613 839	-421 802	-5 265	-6 040 906
Årets resultat	-421 802	421 802	-624 971	-624 971
<b>Eget kapital</b>	<b>-5 678 368</b>	<b>0</b>	<b>-624 971</b>	<b>-6 303 339</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 040 906
Årets resultat	<u>-624 971</u>
<b>Totalt</b>	<b>-6 665 877</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5 265
Balanseras i ny räkning	<u>-6 671 142</u>
	<b>-6 665 877</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 504 321	2 504 933
Rörelseintäkter		4 585	1 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 508 906</b>	<b>2 506 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 220 702	-1 951 329
Övriga externa kostnader	8	-119 662	-183 144
Personalkostnader	9	-118 866	-105 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 260	-368 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 833 490</b>	<b>-2 608 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-324 584</b>	<b>-102 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	624
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300 387	-319 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 387</b>	<b>-319 333</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-624 971</b>	<b>-421 802</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-624 971</b>	<b>-421 802</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	8 831 207	9 191 579
Maskiner och inventarier	12	41 018	39 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 872 224</b>	<b>9 230 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	17 986	19 153
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 986</b>	<b>19 153</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 890 210</b>	<b>9 250 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 960	63 055
Övriga fordringar	14	416	65 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 991	157 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 367</b>	<b>285 331</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		321 431	273 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>321 431</b>	<b>273 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>465 798</b>	<b>558 767</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 356 009</b>	<b>9 808 779</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		175 300	175 300
Fond för yttre underhåll		187 238	181 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>362 538</b>	<b>357 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 040 906	-5 613 839
Årets resultat		-624 971	-421 802
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 665 877</b>	<b>-6 035 641</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 303 339</b>	<b>-5 678 368</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 792 396	14 616 149
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 792 396</b>	<b>14 616 149</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		198 564	198 564
Leverantörsskulder		252 186	244 887
Skatteskulder		12 385	6 927
Övriga kortfristiga skulder		57 488	65 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 329	355 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>866 952</b>	<b>870 998</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 356 009</b>	<b>9 808 779</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>273 435</b>	<b>571 301</b>
Resultat efter finansiella poster	-624 971	-421 802
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	374 260	368 479
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-250 711</b>	<b>-53 323</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 964	-150 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 047	-139 920
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-113 793</b>	<b>-344 061</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 625	-35 228
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-15 625</b>	<b>-35 228</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	1 167	1 167
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	176 247	80 257
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>177 414</b>	<b>81 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>47 996</b>	<b>-297 865</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>321 431</b>	<b>273 435</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rotegårdarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-8 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	10 200	9 068
Hysesintäkter, p-platser	125 400	127 090
Årsavgifter, bostäder	2 367 476	2 367 458
Övriga intäkter	4 585	1 380
Övriga årsavgifter	1 245	1 317
<b>Summa</b>	<b>2 508 906</b>	<b>2 506 313</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19 035	22 378
Fastighetsskötsel	275 427	210 800
Snöskottning	3 630	0
Städning	94 413	90 283
Trädgårdsarbete	10 013	0
Övrigt	2 163	13 145
<b>Summa</b>	<b>404 681</b>	<b>336 606</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	317 523	222 715
<b>Summa</b>	<b>317 523</b>	<b>222 715</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pålning Götgatan 24	275 684	0
Övrigt	0	222 847
<b>Summa</b>	<b>275 684</b>	<b>222 847</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	115 477	108 629
Fjärrvärme	684 393	674 891
Sophämtning	86 997	89 565
Vatten	147 601	117 984
<b>Summa</b>	<b>1 034 468</b>	<b>991 069</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	74 000	72 289
Fastighetsskatt	96 898	88 998
Kabel-TV/Bredband	17 448	16 805
<b>Summa</b>	<b>188 346</b>	<b>178 092</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	57 624	66 439
Bankkostnader	4 510	7 212
Datakommunikation	4 009	3 540
Förbrukningsmaterial	2 225	7 613
Konsultkostnader	11 306	71 788
Postbefordran	450	90
Revisionsarvoden	10 225	10 000
Styr.möte/stämma/städdag	2 230	0
Telekommunikation	10 683	9 157
Övriga externa kostnader	13 020	6 885
Övriga förvaltningskostnader	3 381	420
<b>Summa</b>	<b>119 662</b>	<b>183 144</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	25 227	22 606
Styrelsearvoden	93 639	83 224
<b>Summa</b>	<b>118 866</b>	<b>105 830</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	300 322	319 813
Övriga räntekostnader	65	144
<b>Summa</b>	<b>300 387</b>	<b>319 957</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 196 544	16 196 544
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 196 544	16 196 544
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 004 965	-6 646 502
Årets avskrivning	-360 372	-358 463
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 365 337	-7 004 965
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 831 207</b>	<b>9 191 579</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 000</i>	<i>110 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 686 000	30 616 000
Taxeringsvärde mark	38 568 000	26 064 000
<b>Summa</b>	<b>74 254 000</b>	<b>56 680 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	490 668	455 440
Inköp	15 625	35 228
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	506 293	490 668
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-451 387	-441 371
Avskrivningar	-13 888	-10 016
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-465 275	-451 387
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>41 018</b>	<b>39 281</b>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	17 986	19 153
<b>Summa</b>	<b>17 986</b>	<b>19 153</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	416	65 019
<b>Summa</b>	<b>416</b>	<b>65 019</b>

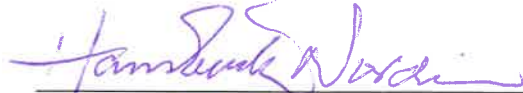
<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränteändringsdag</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Skuld 2019-12-31</b>	<b>Skuld 2018-12-31</b>
Swedbank	2020-06-17	1,99 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2022-06-23	3,71 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2020-03-28	1,01 %	2 492 037	
Swedbank	2021-05-25	0,94 %	2 360 000	
Swedbank	2023-06-21	0,90 %	3 438 923	
Swedbank				2 025 046
Swedbank				1 530 780
Swedbank				1 100 000
Swedbank				1 250 000
Swedbank				1 145 000
Swedbank				1 063 887
<b>Summa</b>			<b>14 990 960</b>	<b>14 814 713</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>198 564</i>	

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	15 182 000	15 182 000
<b>Summa</b>	<b>15 182 000</b>	<b>15 182 000</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2020 - 04 - 27  
Ort och datum

  
Olle Lindkvist  
Ordförande

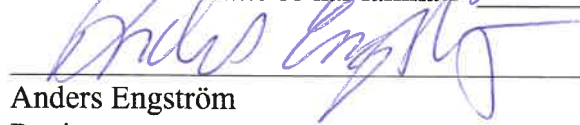
  
Hans-Erik Nordin  
Ledamot


  
Rebecka Ell  
Ledamot

  
Björn Paulsson  
Ledamot

  
Petra Johannesson  
Suppliant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05 / 2020-05-06

  
Anders Engström  
Revisor

  
BoRev Revisionsbyrå  
Tomas Ericson  
Autoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna, org.nr 717600-2090

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 mars 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 6 maj 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Undertecknad som är vald till revisor i bostadsrättsföreningen Rotegårdarna i Uppsala för att granska verksamhetsåret 2019 och avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper, kontrollerat bankkonton, kontrollerat ett urval av verifikationer, granskat protokoll över styrelsens sammanträden och övrigt material som är tillgängligt på portalen.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring och övriga handlingar bedöms vara i den ordning som verksamheten kräver.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019

Uppsala 5 maj 2020



Anders Engström