

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenstigen

Org.nr 769620-7807

Räkenskapsår 2016-01-01 - 2016-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenstigen avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:10 som består av tre stycken huskroppar med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010/2011.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2017 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

| Flerårsöversikt | 2016 | 2015 | 2014 | 2014 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 687 | 1 687 | 1 687 | 1 693 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -138 | -140 | -156 | 230 |
| Lån, kr/kvm | 4 968 | 5 129 | 5 291 | 5 347 |
| Soliditet (%) | 86 | 86 | 85 | 85 |
| Definitioner se not 1. | | | | |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 95 820 000 | 371 400 | 25 519 | -140 095 |
| Omföring av föregående års resultat | | 92 850 | -232 945 | 140 095 |
| Årets resultat | | 0 | 0 | -137 787 |
| Belopp vid årets utgång | 95 820 000 | 464 250 | -207 426 | -137 787 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -207 426 |
| Årets resultat | -137 787 |
| | -345 213 |

disponeras så att

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Avsättning till yttre fond | 92 850 |
| I ny räkning överföres | -438 063 |
| | -345 213 |

Resultaträkning

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | 1 | | |
| Årsavgifter | | 1 687 200 | 1 687 200 |
| Övriga intäkter | | 1 | 2 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 687 201 | 1 687 202 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -1 002 532 | -804 992 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1,3 | -613 818 | -613 818 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 616 350 | -1 418 810 |
| Rörelseresultat | | 70 851 | 268 392 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -208 638 | -408 487 |
| Summa finansiella poster | | -208 638 | -408 487 |
| Årets resultat | | -137 787 | -140 095 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 111 250 649 | 111 864 467 |
| | | 111 250 649 | 111 864 467 |
| Summa anläggningstillgångar | | 111 250 649 | 111 864 467 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar månadsavgifter | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 143 | 23 621 |
| | | 24 822 | 169 387 |
| | | 27 965 | 193 008 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 275 005 | 240 368 |
| | | 302 970 | 433 376 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 111 553 619 | 112 297 843 |

Balansräkning

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 95 820 000 | 95 820 000 |
| Fond för yttre reparationer | | 464 250 | 371 400 |
| | | 96 284 250 | 96 191 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -207 426 | 25 519 |
| Årets resultat | | -137 787 | -140 095 |
| | | -345 213 | -114 576 |
| Summa eget kapital | | 95 939 037 | 96 076 824 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4,5 | 15 275 000 | 15 775 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 275 000 | 15 775 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 100 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 4 257 | 132 638 |
| Övriga skulder | | 6 900 | 3 500 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 228 425 | 209 881 |
| Summa kortfristiga skulder | | 339 582 | 446 019 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 111 553 619 | 112 297 843 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 125 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 22.0 %.

Not 2. Externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Ei | 23 836 | 21 860 |
| Värme | 250 396 | 235 580 |
| Vatten | 42 252 | 50 292 |
| Renhållning | 53 018 | 39 098 |
| Försäkring | 34 510 | 35 068 |
| Fastighetskötsel | 116 704 | 112 118 |
| Hyra cykelförråd | 16 000 | 16 000 |
| Styrelse- och övriga arvoden | 55 600 | 48 100 |
| Sociala avgifter | 8 826 | 5 460 |
| Ekonomisk förvaltning | 50 000 | 50 000 |
| Revisionsarvoden | 6 250 | 9 188 |
| Underhåll fastighet | 327 183 | 128 967 |
| Konsultarvoden | 3 475 | 2 800 |
| Övriga fastighetskostnader | 14 482 | 50 391 |
| | 1 002 532 | 804 922 |

Not 3. Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 113 404 448 | 113 404 448 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 404 448 | 113 404 448 |
| Ingående avskrivningar | -1 539 981 | -926 163 |
| Årets avskrivningar | -613 818 | -613 818 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 153 799 | -1 539 981 |
| Utgående redovisat värde | 111 250 649 | 111 864 467 |
| Utgående redovisat värde Byggnad | 74 573 499 | 75 187 317 |
| Utgående redovisat värde Mark | 36 677 150 | 36 677 150 |
| | 111 250 649 | 111 864 467 |

Not 4. Långfristiga skulder

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 400 000 | 400 000 |
| | 400 000 | 400 000 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 975 000 | 15 375 000 |
| | 14 975 000 | 15 375 000 |

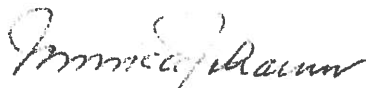
Not 5. Skulder som avser flera poster

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Föreningens banklån om 15.375.000 (15.875.000) redovisas under följande poster i balansräkningen: | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 275 000 | 15 775 000 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 100 000 | 100 000 |
| | 15 375 000 | 15 875 000 |

Not 6. Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| För säkerhet till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 20 116 000 | 20 116 000 |
| Summa ställda säkerheter | 20 116 000 | 20 116 000 |

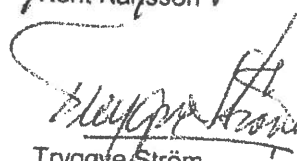
Ängelholm 19 mars 2017


Monika Johansson


Kent Karlsson


Christer Nilsson


John Ferlhagen


Trygve Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 03-19


Stefan Paulsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosenstigen
Org. nr 769620-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenstigen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Rosenstigen för år 2016 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 Brf Rosenstigen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Ängelholm, 2017-03-19


Stefan Paulsson
Auktoriserad revisor