

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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 7 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2018 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 687	1 687	1 687	1 687
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	-138	-140	-156
Lån, kr/kvm	4 758	4 968	5 129	5 291
Soliditet (%)	86	86	86	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	464 250	-207 426	-137 787
Omföring av föregående års resultat		92 850	-230 637	137 787
Årets resultat		0	0	-4 844
Belopp vid årets utgång	95 820 000	557 100	-438 063	-4 844

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

Balanserat resultat	-438 063
Årets resultat	-4 844
	-442 907

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	92 850
I ny räkning överföres	-535 757
	-442 907

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 687 200	1 687 200
Övriga intäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 687 200	1 687 201
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-923 743	-1 002 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1.3	-613 818	-613 818
Summa rörelsekostnader		-1 537 561	-1 616 350
Rörelseresultat		149 639	70 851
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 483	-208 638
Summa finansiella poster		-154 483	-208 638
Årets resultat		-4 844	-137 787

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	110 636 831	111 250 649
		110 636 831	111 250 649
Summa anläggningstillgångar		110 636 831	111 250 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		7 955	3 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 097	24 822
		43 052	27 965
<i>Kassa och bank</i>		476 513	275 005
Summa omsättningstillgångar		519 565	302 970
SUMMA TILLGÅNGAR		111 156 396	111 553 619

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 820 000	95 820 000
Fond för yttre reparationer		557 100	464 250
		96 377 100	96 284 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-438 063	-207 426
Årets resultat		-4 844	-137 787
		-442 907	-345 213
Summa eget kapital		95 934 193	95 939 037
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	14 625 000	15 275 000
Summa långfristiga skulder		14 625 000	15 275 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		84 181	4 257
Övriga skulder		157 606	6 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 416	228 425
Summa kortfristiga skulder		597 203	339 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 156 396	111 553 619

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 balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 22,0 %.

Not 2. Externa kostnader

	2017	2016
Ei	24 569	23 836
Värme	252 703	250 396
Vatten	38 756	42 252
Kabel-TV	60 048	0
Renhållning	50 166	53 018
Försäkring	38 514	34 510
Fastighetsskatt	23 652	0
Fastighetsskötsel	115 000	116 740
Hyra cykelförråd	16 000	16 000
Styrelse- och övriga arvoden	86 600	55 600
Sociala avgifter	15 163	8 826
Ekonomisk förvaltning	50 000	50 000
Revisionsarvoden	6 250	6 250
Underhåll fastighet	127 594	327 183
Konsultarvoden	0	3 475
Övriga fastighetskostnader	18 727	14 482
	923 741	1 002 568

Not 3. Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	113 404 448	113 404 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	113 404 448	113 404 448
Ingående avskrivningar	-2 153 799	-1 539 981
Årets avskrivningar	-613 818	-613 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 767 617	-2 153 799
Utgående redovisat värde	110 636 831	111 250 649
Utgående redovisat värde Byggnad	73 959 681	74 573 499
Utgående redovisat värde Mark	36 677 150	36 677 150
	110 636 831	111 250 649

Not 4. Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
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	14 325 000	14 975 000
	14 325 000	14 975 000

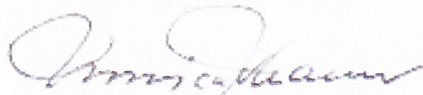
Not 5. Skulder som avser flera poster

	2017-12-31	2016-12-31
Föreningens banklån om 14.725.000 (15.375.000) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Ovriga skulder till kreditinstitut	14 625 000	15 275 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Ovriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	14 725 000	15 375 000

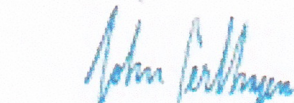
Not 6. Ställda säkerheter

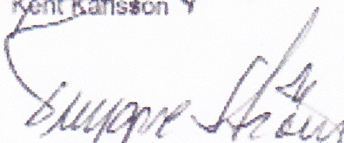
	2017-12-31	2016-12-31
För säkerhet till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 116 000	20 116 000
Summa ställda säkerheter	20 116 000	20 116 000

Ängelholm 29/3 2018

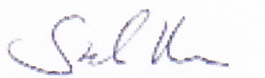

Monika Johansson


Kent Karlsson


John Perlhagen


Trygve Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-29


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 2017.

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 2017 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 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 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 läsa 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.



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 Bof Rosenstigen för år 2017 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 Bof 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 provar 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.

Angelholm, 2018-03-29


Stefan Paulsson
Auktoriserad revisor