

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Roger Berg	Ledamot
Per Anders Thomas Hedvall	Ledamot
Alex Hofmann	Ledamot
Thomas Johan Kylén	Ledamot
Gun Jeanette Sundbom	Ledamot

Gun Karin Lindberg-Holmqvist	Suppleant
Joakim Erik Sivborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Roger Berg, Gun Karin Lindberg-Holmqvist och Joakim Erik Sivborg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm

KES At AW
PH JS
TK

Valberedning

Andreas Modig
Per Sivborg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GAMEN 15	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

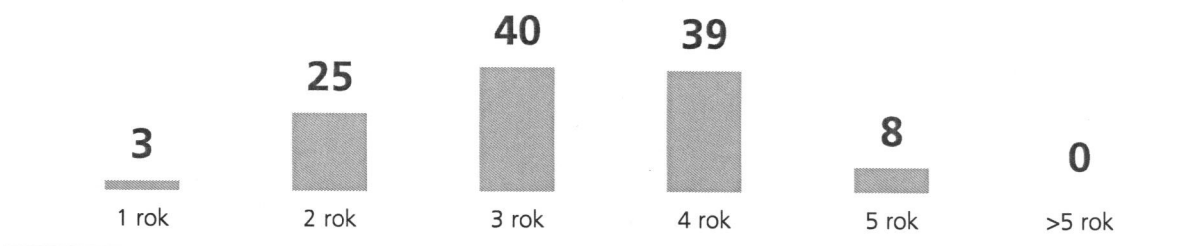
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 275 m², varav 9 861 m² utgör lägenhetsyta och 1 414 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RS Gruppen Sthlm AB (The Bagel)	138 m ²	2019-10-31
Audium Sweden AB (AudioNova)	133 m ²	2017-09-30
Performance.R.us AB (Gymgrossisten)	93 m ²	2018-05-31
Stockholm Parkering AB	1 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

KEH AH
PH
JK
AM
gs

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf Rosenlundsterrassen
GA:2	Sprinklercentral etc Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:3	Parkering AB Utfartsväg parkering Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:4	Parkering AB Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:5	Parkering AB Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:6	Parkering AB Tak mellan plan 2 och Gård/väg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:7	Parkering AB Oljeavskiljare
GA:8	Dagvattenledningar Brf Rosenlundsterrassen/Einar Mattsson AB/SISAB/Stockholm
Övrigt	Parkering AB Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Installation av säkerhetskameror i entréer	2016	
Utbyte av lager i ventilationsfläktar	2016	
Injustering av ventilation	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Staket mot innergård	2017	Komplettering/förstärkning
Väggytor i entréer	2017	Målning
Golvtytor på källarplan	2017	Ytbehandling/målning
Vatten och avlopp	2020	Stamspolning bad & kök
Fönster och fönsterdörrar	2020	Ytbehandling och målning
Entréer, dörrar och portar	2020	Ytbehandling
Yttertak, skärmtak od	2020	Målning
Fasaddelar och detaljer	2020	Målning
Fast utrustning på tomtmark	2020	Målning

KL AH MC
PM JS
TK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	HEBE Städ AB
Hissar/besiktning	Kone/Inspecta
Tvättstugebokning	Schneider Electric Sverige AB
Trädgård	Marbit AB
Triple play (Bredband, TV, Telefoni)	TeliaSonera Sverige AB
Tvättstugeservice	Fastighetsägarna Stockholm
Bevattningsanläggning	Marbit AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi.

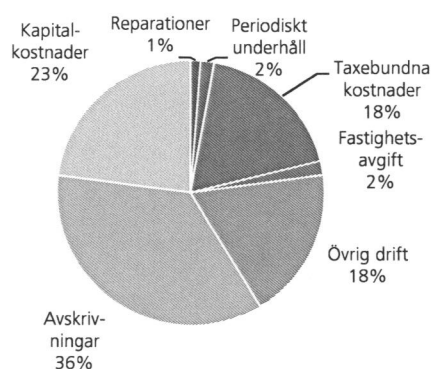
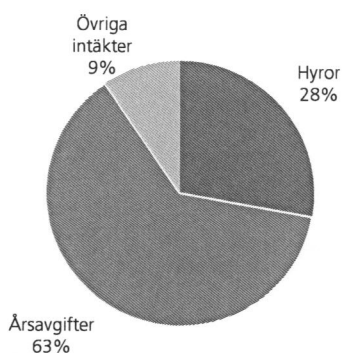
Omsättningen av två lån i april 2017 medför att föreningen får betydligt lägre räntekostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 969 568	4 163 574
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 513 593	7 581 162
Finansiella intäkter	451	50 127
Minskning kortfristiga fordringar	267 239	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	364 696
	7 781 283	7 995 985
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 324 774	4 431 121
Finansiella kostnader	2 398 140	2 410 736
Ökning av materiella anläggningstillgångar	102 361	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	270 135
Minskning av långfristiga skulder	78 000	78 000
Minskning av kortfristiga skulder	264 727	0
	7 168 002	7 189 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 582 849	4 969 568
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	613 281	805 994

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

KW H M
PH JS
TK

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att öka säkerheten installerades säkerhetskameror i fastighetens entréer under hösten 2016. På årsstämman i maj 2016 biföll stämman styrelsens proposition om att genomföra installationen.

Föreningen har ingått ett nytt avtal med TeliaSonera, vilket innebär ökad bredbandshastighet och bredare utbud av TV-kanaler. I avtalet ingår kollektiv bredband 50-100/50-100 Mbit/s, kollektiv TV "Lagom" samt kollektiv bredbandstelefon.

Föreningens innergård har barnanpassats genom att skapa större gräsytor för lek.

Fastighetens luftflöden har justerats i lägenheter och lokaler.

Ärende avseende avtalsvillkor mellan föreningen och en lokalhyresgäst har krävt juridisk assistans och medfört kostnader för föreningen. Ärendet är avslutat.

Föreningen har låtit utföra en genomgång av fastighetens tekniska status och analyserat möjligheter till energieffektivisering.

KEJ # M
PH JS
TK

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 192
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 190

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	469	444	453
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 976	2 948	2 873	2 874
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 706	7 714	7 722	7 730
Elkostnad/m ² totalyta	60	54	52	66
Värmekostnad/m ² totalyta	82	77	63	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	213	214	221	234
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 953	-2 954	-3 117	-139
Nettoomsättning (tkr)	7 508	7 257	6 991	7 047

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 861 m² bostäder och 1 414 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	312 023 750	0	0	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	0	0	312 026 250
Fond för yttre underhåll	2 929 053	1 123 792	-249 491	2 054 752
S:a bundet eget kapital	626 979 053	1 123 792	-249 491	626 104 752
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 594 428	-1 123 792	-2 705 122	-1 765 514
Årets resultat	-2 952 919	-2 952 919	2 954 613	-2 954 613
S:a ansamlad förlust	-8 547 347	-4 076 711	249 491	-4 720 127
S:a eget kapital	618 431 706	-2 952 919	0	621 384 625

MM
Ves AH
DH JS
R

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 952 919
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 470 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 123 792
summa balanserat resultat	-8 547 347

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

163 934
-8 383 413

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

M
KES AK
PH JS
TR

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 508 007	7 256 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 586	324 629
Summa rörelseintäkter		7 513 593	7 581 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 783 165	-3 927 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 875	-334 471
Personalkostnader	Not 6	-171 734	-168 927
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 744 049	-3 744 046
Summa rörelsekostnader		-8 068 823	-8 175 166
RÖRELSERESULTAT		-555 230	-594 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	50 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 398 140	-2 410 736
Summa finansiella poster		-2 397 689	-2 360 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 952 919	-2 954 613
ÅRETS RESULTAT		-2 952 919	-2 954 613

MK
 KE #
 PH JS
 TC

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	690 440 808	694 171 914
Maskiner och inventarier	Not 9	102 361	12 943
Summa materiella anläggningstillgångar		690 543 169	694 184 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		690 543 169	694 184 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		188 900	23 401
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 604 368	5 421 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 080	130 920
Summa kortfristiga fordringar		5 922 348	5 576 305
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 922 348	5 576 305
SUMMA TILLGÅNGAR		696 465 517	699 761 162

ML
KES AH
P4 JS
R

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 929 053	2 054 752
Summa bundet eget kapital		626 979 053	626 104 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 594 428	-1 765 514
Årets resultat		-2 952 919	-2 954 613
Summa fritt eget kapital		-8 547 347	-4 720 127
SUMMA EGET KAPITAL		618 431 706	621 384 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	75 915 000	75 993 000
Summa långfristiga skulder		75 915 000	75 993 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	78 000	78 000
Leverantörsskulder		316 120	375 882
Skatteskulder		348 120	333 760
Övriga skulder		115 301	180 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 261 270	1 415 214
Summa kortfristiga skulder		2 118 811	2 383 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		696 465 517	699 761 162

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "PH" and "TR".

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	5 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 707 709	4 621 513
Hyror lokaler momspliktiga	1 045 436	1 045 216
Hyror lokaler	37 823	27 675
Hyror garage moms	1 008 480	998 040
Vattenintäkter	21 843	0
Elintäkter	577 424	563 949
Värmeintäkter	109 128	0
Öresutjämning	165	141
	7 508 007	7 256 533

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	301 124
Försäkringsersättning	0	23 325
Övriga intäkter	5 586	180
	5 586	324 629

KES AH
PH JS
TS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	172 100	165 003
	Fastighetsskötsel beställning	18 434	31 669
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 105	119 105
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 125	174 732
	Snöröjning/sandning	31 652	81 620
	Städning entreprenad	210 019	210 019
	Städning enligt beställning	7 044	42 575
	Mattvätt/Hyrmattor	9 682	11 544
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	67 028
	Hissbesiktning	7 283	7 085
	Bevakning	1 682	0
	Garage	171 441	169 666
	Sophantering	1 092	0
	Gård	1 299	0
	Serviceavtal	162 875	130 727
	Förbrukningsmateriel	12 946	27 693
	Störningsjour och larm	2 741	4 517
		991 520	1 242 984
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 298
	Brf Lägenheter	252	0
	Lokaler	1 697	8 892
	Tvättstuga	4 933	0
	Sophantering/återvinning	0	5 586
	Källare	0	15 379
	Entré/trapphus	1 144	42 882
	Lås	50 524	60 401
	VVS	0	4 988
	Värmeanläggning/undercentral	3 228	0
	Ventilation	25 724	21 930
	Elinstallationer	0	5 402
	Hiss	2 651	0
	Balkonger/altaner	9 821	0
	Mark/gård/utemiljö	6 716	7 067
	Skador/klotter/skadegörelse	16 411	3 551
	Vattenskada	0	1 136
		123 101	193 511
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	106 748
	Ventilation	163 934	142 744
		163 934	249 491
	Taxebundna kostnader		
	El	681 910	605 473
	Värme	929 048	865 413
	Vatten	184 487	164 303
	Sophämtning/renhållning	116 551	118 989
		1 911 996	1 754 178
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 086	67 043
	Bredband	343 289	253 635
		411 375	320 678
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	181 240	166 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 783 165	3 927 723

Kes # M
PH 20
TC

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 170	7 787
	Juridiska åtgärder	143 814	24 701
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 025
	Revisionsarvode extern revisor	22 839	20 853
	Föreningskostnader	5 876	5 000
	Styrelseomkostnader	7 320	6 720
	Fritids- och trivselkostnader	0	545
	Förvaltningsarvode	159 910	153 647
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 662
	Administration	3 686	18 736
	Korttidsinventarier	0	4 118
	Konsultarvode	19 860	87 677
		369 875	334 471

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 900	133 500
	Sociala kostnader	38 834	35 427
		171 734	168 927

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 699 355	3 699 351
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	12 943	12 943
		3 744 049	3 744 046

PH
TC

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	702 214 543	702 214 543
	Utgående anskaffningsvärde	702 214 543	702 214 543
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 042 628	-4 311 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 731 106	-3 731 103
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 773 735	-8 042 628
	Planenligt restvärde vid årets slut	690 440 808	694 171 914
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	351 000 000	351 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 200 000	219 200 000
	Taxeringsvärde mark	145 924 000	121 488 000
		365 124 000	340 688 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	347 000 000	324 000 000
	Lokaler	18 124 000	16 688 000
		365 124 000	340 688 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 539	68 539
	Nyanskaffningar	102 361	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 900	68 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-55 596	-42 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 943	-12 943
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 539	-55 597
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 361	12 942

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	21 362	105 404
	Klientmedel hos SBC	3 391 741	2 778 789
	Placeringskonto hos SBC	2 191 108	2 190 779
	Fordringar	157	347 013
		5 604 368	5 421 984

ML
KG AF
PH GP
TK

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Parkeringsintäkter	129 080	130 920
		129 080	130 920

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 054 752	1 095 871
	Reservering enligt stadgar	1 123 792	1 123 792
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 491	-164 911
	Vid årets slut	2 929 053	2 054 752

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,330 %	19 500 000	19 500 000	2017-04-25
	Swedbank	2,760 %	23 400 000	23 400 000	2019-02-25
	Swedbank	3,330 %	19 500 000	19 500 000	2017-04-25
	Swedbank	3,340 %	13 593 000	13 671 000	2018-04-27
	Summa skulder till kreditinstitut		75 993 000	76 071 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-78 000	-78 000	
			75 915 000	75 993 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 603 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2017 har ett flertal ventilationsfläktar bytts ut.

En förstudie kommer under året att genomföras i syfte att få underlag inför beslut om energiåtervinning.

MO
KJ 44
PH 78
TK

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	76 600	73 700
	Sociala avgifter	24 000	23 000
	Ränta	179 965	186 881
	Garage	84 843	85 156
	Förutbetalda avgifter och hyror	833 736	872 859
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 125	141 188
	Fastighetsförbättringar	0	16 298
	Entré/trapphus	0	16 132
		1 261 269	1 415 214

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2017



Jan Roger Berg
Ledamot



Per Anders Thomas Hedvall
Ledamot



Alex Hofmann
Ledamot

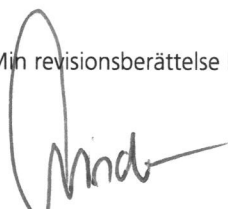


Thomas Johan Kylén
Ledamot



Gun Jeanette Sundbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2017



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen
Org.nr 769613-1817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 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 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 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 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 fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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

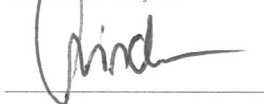
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18 maj 2017



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor