



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rosenlundsterrassen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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.
- Föreningen har gjort en extraamortering på 3 miljoner under 2017.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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
Lina Kristina Hellström	Ledamot
Thomas Johan Kylén	Ledamot
Gun Jeanette Sundbom	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Anders Thomas Hedvall, Lina Kristina Hellström, Thomas Johan Kylén och Gun Jeanette Sundbom.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision

Valberedning

Peter Persson
Joakim Sivborg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

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.

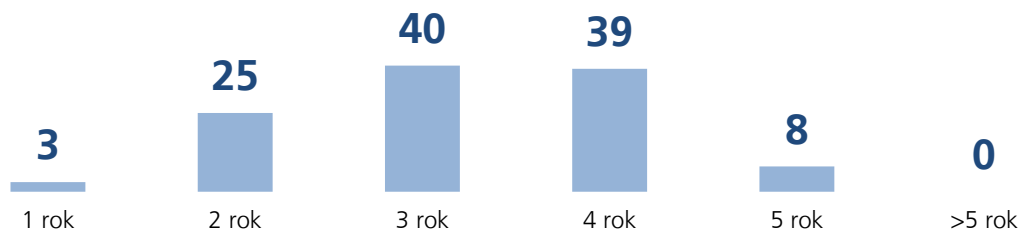
Värdeåret är 2010.

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
Sonova Retail Sweden AB (AudioNova)	133 m ²	2020-09-30
Performance.R.us AB (Gymgrossisten)	93 m ²	2021-05-31
Stockholm Parkering AB	1 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf
GA:2	Rosenlundsterrassen 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	
Elinstallationer och trivselbelysning på innergård	2017	
Målning av väggytor i entréer	2017	
Utbyte av ventilationsfläktar	2017	
Målning av golvyta på källarplan	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Staket mot innergård	2018	Komplettering/förstärkning
Golvtytor och fogar i trapphus	2018	Behandling och fogbyte
Golvtytor på källarplan	2018	Ytbehandling/målning
Entréer, dörrar och portar	2020	Ytbehandling
Vatten och avlopp	2020	Stamspolning bad & kök
Yttertak, skärmtak od	2020	Målning
Fast utrustning på tomtmark	2020	Målning
Fönster och fönsterdörrar	2020	Ytbehandling och målning
Fasaddelar och detaljer	2020	Målning
Tvättstuga	2022	Byte av maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Marbit AB
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB
Underhållsavtal maskiner i tvättstugan	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bevattningsanläggning innergård	Marbit AB
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB

Föreningens ekonomi

I april 2018 har föreningen omsatt ett av lånen till betydligt lägre ränta. Dessutom har föreningen amorterat ca tre miljoner kronor.

Under 2019 förfaller ytterligare ett lån på 23,4 miljoner. Föreningen räknar med förbättrade villkor även på detta lån.

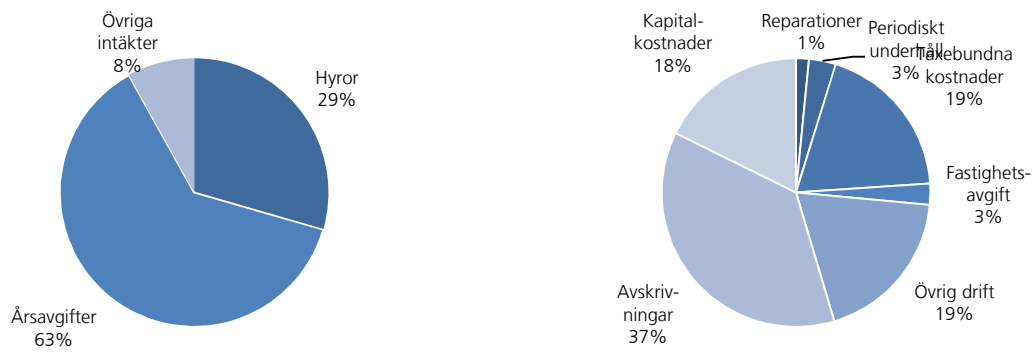
Om den pågående förstudien om energiåtervinning visar att föreningen kan spara energi innebär det att föreningens kostnader för fjärrvärme kommer att sjunka.

Sammantaget innebär detta att föreningen kommer att ha en god ekonomi under de närmaste fem åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 582 849	4 969 568
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 535 951	7 513 593
Finansiella intäkter	2 648	451
Minskning kortfristiga fordringar	0	267 239
Ökning av kortfristiga skulder	248 708	0
	7 787 308	7 781 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 598 462	4 324 774
Finansiella kostnader	1 790 995	2 398 140
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	102 361
Ökning av kortfristiga fordringar	315	0
Minskning av långfristiga skulder	3 078 000	78 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	264 727
	9 467 772	7 168 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 902 385	5 582 849
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 680 464	613 281

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Målning av väggytor i entréer samt golvyta på källarplan har utförts.

På föreningens innergård har elinstallationer utförts och trivselbelysningen förbättrats.

Fastighetens ventilationsfläktar har under året bytts ut.

Föreningen har upphandlat teknisk förvaltning och fastighetsskötsel och har ny leverantör från och med 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 190
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 189

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	477	469	444
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 140	2 976	2 948	2 873
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 394	7 706	7 714	7 722
Elkostnad/m ² totalyta	62	60	54	52
Värmekostnad/m ² totalyta	82	82	77	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	213	214	221
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 592	-2 953	-2 954	-3 117
Nettoomsättning (tkr)	7 533	7 508	7 257	6 991

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	3 888 911	1 123 792	-163 934	2 929 053
S:a bundet eget kapital	627 938 911	1 123 792	-163 934	626 979 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 507 205	-1 123 792	-2 788 985	-5 594 428
Årets resultat	-2 592 200	-2 592 200	2 952 919	-2 952 919
S:a ansamlad förlust	-12 099 405	-3 715 992	163 934	-8 547 347
S:a eget kapital	615 839 506	-2 592 200	0	618 431 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 592 200
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 383 413
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 123 792
summa balanserat resultat	-12 099 405

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

251 051
-11 848 354

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	7 533 442	7 508 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 509	5 586
Summa rörelseintäkter		7 535 951	7 513 593

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 157 039	-3 783 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 568	-369 875
Personalkostnader	Not 6	-175 855	-171 734
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 741 343	-3 744 049
Summa rörelsekostnader		-8 339 804	-8 068 823

RÖRELSERESULTAT

-803 853 **-555 230**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 648	451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 790 995	-2 398 140
Summa finansiella poster		-1 788 347	-2 397 689

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 592 200 **-2 952 919**

ÅRETS RESULTAT

-2 592 200 **-2 952 919**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 686 709 701	690 440 808
Maskiner och inventarier	Not 9 92 125	102 361
Summa materiella anläggningstillgångar	686 801 826	690 543 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	686 801 826	690 543 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 007	188 900
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 087 842	5 604 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 130 350	129 080
Summa kortfristiga fordringar	4 242 199	5 922 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 242 199	5 922 348
SUMMA TILLGÅNGAR	691 044 025	696 465 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 888 911	2 929 053
Summa bundet eget kapital		627 938 911	626 979 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 507 205	-5 594 428
Årets resultat		-2 592 200	-2 952 919
Summa fritt eget kapital		-12 099 405	-8 547 347
SUMMA EGET KAPITAL		615 839 506	618 431 706
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	72 837 000	75 915 000
Summa långfristiga skulder		72 837 000	75 915 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	78 000	78 000
Leverantörsskulder		298 520	316 120
Skatteskulder		438 035	348 120
Övriga skulder		287 202	115 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 265 762	1 261 270
Summa kortfristiga skulder		2 367 519	2 118 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		691 044 025	696 465 517

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 707 709	4 707 709
Hyror lokaler momspliktiga	1 092 189	1 045 436
Hyror lokaler	50 768	37 823
Hyror garage moms	1 077 300	1 008 480
Vattenintäkter	7 220	21 843
Elintäkter	561 492	577 424
Värmeintäkter	36 590	109 128
Öresutjämning	174	165
	7 533 442	7 508 007

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	2 509	0
Övriga intäkter	0	5 586
	2 509	5 586

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	178 124	172 100
	Fastighetsskötsel beställning	23 682	18 434
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 503	119 105
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 795	62 125
	Snöröjning/sandning	31 199	31 652
	Städning entreprenad	210 020	210 019
	Städning enligt beställning	48 409	7 044
	Mattvätt/Hyrmattor	13 406	9 682
	Hissbesiktning	12 243	7 283
	Bevakning	2 868	1 682
	Garage	183 141	171 441
	Sophantering	0	1 092
	Gård	1 443	1 299
	Serviceavtal	134 839	162 875
	Förbrukningsmateriel	33 507	12 946
	Störningsjour och larm	941	2 741
		1 038 117	991 520
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	252
	Lokaler	519	1 697
	Tvättstuga	10 588	4 933
	Sophantering/återvinning	8 821	0
	Entré/trapphus	17 478	1 144
	Lås	4 657	50 524
	VVS	17 120	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 228
	Ventilation	26 920	25 724
	Elinstallationer	10 241	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 424	0
	Hiss	0	2 651
	Balkonger/altaner	0	9 821
	Mark/gård/utemiljö	0	6 716
	Skador/klotter/skadegörelse	44 094	16 411
	Vattenskada	2 838	0
		158 699	123 101
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	55 492	0
	Ventilation	276 587	163 934
		332 079	163 934
	Taxebundna kostnader		
	El	694 164	681 910
	Värme	927 561	929 048
	Vatten	193 933	184 487
	Sophämtning/renhållning	119 894	116 551
	Grovsopor	1 986	0
		1 937 538	1 911 996
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 467	68 086
	Bredband	358 344	343 289
		433 811	411 375
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	256 795	181 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 157 039	3 783 165

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	860	3 170
	Juridiska åtgärder	47 478	143 814
	Inkassering avgift/hyra	2 122	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	19 860	22 839
	Föreningskostnader	12 950	5 876
	Styrelseomkostnader	7 128	7 320
	Fritids- och trivselkostnader	1 308	0
	Förvaltningsarvode	164 294	159 910
	Administration	6 115	3 686
	Korttidsinventarier	1 095	0
	Konsultarvode	2 358	19 860
		265 568	369 875
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	134 400	132 900
	Sociala kostnader	41 455	38 834
		175 855	171 734
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 699 355	3 699 355
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	10 236	12 943
		3 741 343	3 744 049

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-11 773 735	-8 042 628
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 731 106	-3 731 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 504 841	-11 773 735
	Planenligt restvärde vid årets slut	686 709 701	690 440 808
	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	145 924 000
		365 124 000	365 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	347 000 000	347 000 000
	Lokaler	18 124 000	18 124 000
		365 124 000	365 124 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 900	68 539
	Nyanskaffningar	0	102 361
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 900	170 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 539	-55 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 236	-12 943
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 775	-68 539
	Redovisat restvärde vid årets slut	92 125	102 361
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	185 457	21 362
	Klientmedel hos SBC	3 902 385	3 391 741
	Placeringskonto hos SBC	0	2 191 108
	Fordringar	0	157
		4 087 842	5 604 368

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Parkeringsintäkter		130 350	129 080
			130 350	129 080

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		2 929 053	2 054 752
	Reservering enligt stadgar		1 123 792	1 123 792
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-163 934	-249 491
	Vid årets slut		3 888 911	2 929 053

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	2017-12-31	2017-12-31			
	Swedbank	2,760 %	23 400 000	23 400 000	2019-02-25
	Swedbank	3,340 %	13 515 000	13 593 000	2018-04-27
	Handelsbanken	0,950 %	18 000 000	0	2020-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	18 000 000	0	2022-04-30
	Swedbank	0,000 %	0	19 500 000	Löst lån
	Swedbank	0,000 %	0	19 500 000	Löst lån
	Summa skulder till kreditinstitut		72 915 000	75 993 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-78 000	-78 000	
			72 837 000	75 915 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 525 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	78 100	76 600
	Sociala avgifter	24 000	24 000
	Ränta	148 293	179 965
	Avgifter och hyror	921 810	833 736
	Garage	93 560	84 843
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	62 125
		1 265 763	1 261 269

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av vägg- och golvytor på källarplan har utförts.

Föreningen har en ny teknisk förvaltning och fastighetsskötsel från 1 januari, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Förstudie avseende energiåtervinning har påbörjats.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/4 2018



Jan Roger Berg
Ledamot



Per Anders Thomas Hedvall
Ledamot



Lina Kristina Hellström
Ledamot

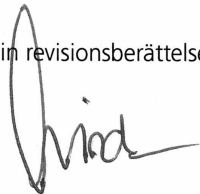


Thomas Johan Kylén
Ledamot



Gun Jeanette Sundbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



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 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 2017-12-31 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 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.

RL

- 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 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 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 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

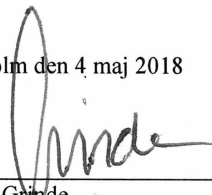
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4 maj 2018



Mattias Grande
Auktoriserad revisor