

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenborg

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emil Mikael Andersson	Ledamot
Hanna Frida Lea Lagerlöv	Ledamot
Jonathan Axel Thomas Lave	Ledamot
Lisa Karolina Ström	Ledamot
Annie Catharina Louise Tullberg	Ledamot
Anna Viktoria Wigg	Ledamot
Nellyan Estefania Leiva Lundström	Suppleant
Anna Randy Ziegler	Suppleant
PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Per Olof Henry Ranstam	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Olof Henry Ranstam	Ordinarie Extern	PwC
------------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-28. Extra stämma på grund av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rosenborg 1	2013	Malmö
Rosenborg 2	2013	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

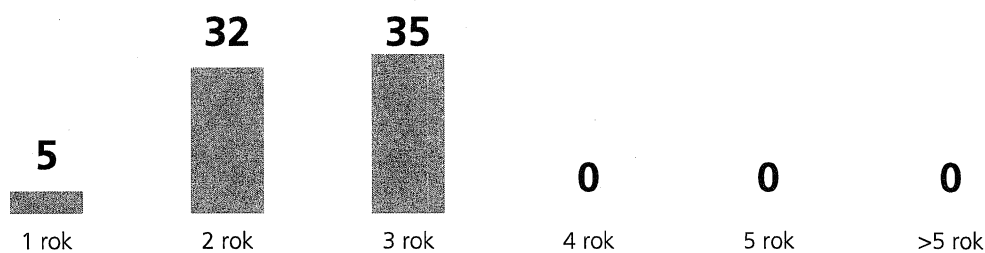
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m², varav 4 966 m² utgör lägenhetsyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

AA Nya Sjömansgården
Barber Shop

Yta

90 m²
39 m²

Löptid

2018-12-31
2017-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Styrelselokal 70 kvadrat

Kommentar

Källarplan på Törnskärsgången 9

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppförande av miljöstation	2017	
Uppförande av staket runt fastigheterna	2017	
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö	2017	
Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh	2017	
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter	2017	
Byte av sand i sandlådan	2017	
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.	2016	Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.
Löpande underhåll av källarväggar	2016	
Löpande underhåll av tvättstugor	2015 - 2016	
Armaturer	2015	Montering av rörelsearmaturer i cykelförråd och källare mm. på Örsholmsgången 6 A-B samt Törnskärsgången 9 A-C
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2015	
Byte av tvättmaskiner	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	
Renovering av balkongräcken, smide och rostskydd/målning	2018	
El central, byte, Örsholmsgången 8	2019	
Stigarledning, från fast service till lgt, Örsholmsgången 8	2019	
Spolning av avloppsstammar	2019	
Byte av portar till trapphusen	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning Skåne AB
Källsortering	Stena Recycling
Kabeltv	Canal Digital Sverige AB
Fastighetsbelysning	E.ON Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Porttelefoni	TeliaSonera AB
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Bredbandsinstallation	Bredbandsbolaget
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	LIFRA

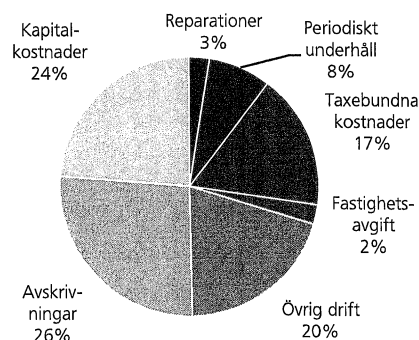
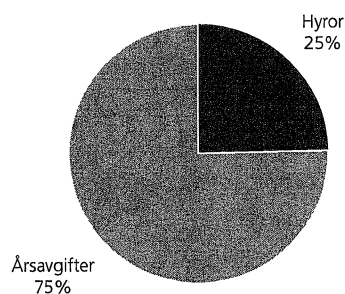
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 856 035	3 331 761
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 936 581	3 841 678
Finansiella intäkter	80	517
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 764
Ökning av kortfristiga skulder	0	336 340
	3 936 661	4 180 299
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 069 100	2 339 567
Finansiella kostnader	987 346	1 178 206
Ökning av kortfristiga fordringar	48 169	0
Minskning av långfristiga skulder	140 000	138 252
Minskning av kortfristiga skulder	325 531	0
	3 570 146	3 656 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 222 550	3 856 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	366 515	524 274

*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

Väsentliga händelser under året

- Under 2017 avslutades arbetet med installation av miljöstation som nu är i bruk.
- Under 2017 genomfördes OVK besiktning av fastigheten
- Under 2017 har SBA, systematiskt brandskyddsarbete, genomförts av LIFRA
- Under 2017 har trivsel höjande åtgärder gjorts av utemiljön
- Under 2017 upprättades en underhållsplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Under 2018 kommer renovering av balkongräcken utföras
- Under 2018 kommer omförhandling av räntor ske, vilket kommer innebära en sänkning av räntekostnaderna.
- Avgiften planeras att höjas med 2,5% under 2019. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva göra någon mer höjning av avgiften.

Underhållsplan: Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen upprättades av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Utöver byte av el central/stigarledning (Örsholmsgången 8) under 2019 planeras inga större underhåll de kommande åren i föreningen, då många stora underhåll redan är utförda i fastigheten. (Vatten och avloppsstammar byttes 2006-2008, även tak, fönster och balkongdörrar byttes vid detta tillfälle samt att fasad putsning utfördes.) Förening avsätter årligen pengar till underhållsfonden. Det är medel från denna fond som vi kommer använda till byte av el central/stigarledning.

Räntekostnader: Under hösten 2018 löper också bindningstiden för ett av föreningens lån ut, vilket ger styrelsen utrymme för att förhandla om en lägre ränta och därmed likt 2016 sänka föreningens räntekostnader ytterligare.

Lägenheter att sälja: Föreningen upplåter per 2017-12-31, 11 lägenheter med hyresrätt. (7 stycken 2:or och 4 st 3:or.) Vid eventuell flytt av hyresgäst kommer föreningen att sälja hyreslägenheterna som bostadsrätter. Vid försäljningen av lägenheterna kommer styrelsen i första att amortera av föreningens lån och därmed sänka föreningens räntekostnader. Under början av 2018 genomförde styrelsen en lyckad försäljning av en av hyreslägenheterna.

Avgift: Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2019-01-01 med 2,5 %. Avgiftshöjningen beror på höjningen av tomträttsavgiften som kommer ske 2020. Den planerade höjningen av tomträttsavgiften har förening planerat för sedan 2012 och tagit hänsyn till i kommande års budget. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva göra någon mer höjning av avgiften.

Avskrivning: På grund av den höga avskrivningskostnaden ser föreningens resultat sämre ut än vad föreningens ekonomi egentligen är. Därav har styrelsen valt att lyfta fram ett kassaflöde i förvaltningsberättelsen för att ge en bättre bild av hur den löpande ekonomin går. Kassaflödet exkluderar avskrivningarna, som inte är någon utgift i sig, och därmed visar hur väl föreningens intäkter täcker dess utgifter under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 19 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	679	658	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 143	1 112	1 157	1 062
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 446	10 479	10 511	11 065
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	83	149	102	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	194	231	245	343
Soliditet (%)	58	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-224	-780	-892	-746
Nettoomsättning (tkr)	3 937	3 838	3 787	3 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 966 m² bostäder och 129 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	63 810 393	0	0	63 810 393
Uppskrivningsfond	93 966 950	-989 239	0	94 956 189
Upplåtelseavgifter	610 481	0	0	610 481
Fond för yttre underhåll	2 227 929	528 704	-239 037	1 938 262
S:a bundet eget kapital	160 615 753	-460 535	-239 037	161 315 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-98 335 741	-528 704	448 524	-98 255 561
Årets resultat	-223 959	-223 959	779 752	-779 752
S:a ansamlad förlust	-98 559 700	-752 663	1 228 276	-99 035 313
S:a eget kapital	62 056 053	-1 213 198	989 239	62 280 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-223 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 796 275
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 704
summa balanserat resultat	-99 548 938

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

325 997
-99 222 941

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 936 581	3 838 183
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 495
Summa rörelseintäkter		3 936 581	3 841 678
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 519 201	-2 082 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 991	-170 811
Personalkostnader	Not 6	-88 908	-86 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 174	-1 104 174
Summa rörelsekostnader		-3 173 274	-3 443 741
RÖRELSERESULTAT		763 307	397 937
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 346	-1 178 206
Summa finansiella poster		-987 266	-1 177 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223 959	-779 752
ÅRETS RESULTAT		-223 959	-779 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 723 481	103 793 518
Maskiner och inventarier	Not 9	53 748	87 886
Summa materiella anläggningstillgångar		102 777 230	103 881 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 777 230	103 881 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 751	26 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 317 302	2 902 618
Summa kortfristiga fordringar		3 344 053	2 929 369
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000 433	1 000 433
Summa kassa och bank		1 000 433	1 000 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 344 486	3 929 802
SUMMA TILLGÅNGAR		107 121 716	107 811 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 420 874	64 420 874
Uppskrivningsfond		93 966 950	94 956 189
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 227 929	1 938 262
Summa bundet eget kapital		160 615 753	161 315 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-98 335 741	-98 255 561
Årets resultat		-223 959	-779 752
Summa fritt eget kapital		-98 559 700	-99 035 313
SUMMA EGET KAPITAL		62 056 053	62 280 012
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 243 496	44 383 496
Summa långfristiga skulder		44 243 496	44 383 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	140 000	140 000
Leverantörsskulder		168 355	494 405
Skatteskulder		0	1 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	513 811	511 417
Summa kortfristiga skulder		822 166	1 147 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 121 716	107 811 206

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
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 958 321	2 886 181
Hyor bostäder	862 689	857 658
Hyor lokaler	104 241	83 002
Kabel-TV intäkter	11 220	11 220
Öresutjämning	109	122
	3 936 581	3 838 183

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	3 495
	0	3 495

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	247 430
	Fastighetsskötsel beställning	40 852	181 342
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 889	0
	Snöröjning/sandning	21 110	23 138
	Städning enligt beställning	0	4 998
	Gård	4 850	2 750
	Serviceavtal	3 753	5 004
	Förbrukningsmateriel	3 892	563
	Brandskydd	3 188	0
		83 534	465 225
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 818	0
	Brf Lägenheter	7 000	0
	Tvättstuga	22 595	0
	Sophantering/återvinning	1 375	2 399
	Källare	0	23 500
	Lås	6 167	34 971
	VVS	4 119	0
	Elinstallationer	1 297	0
	Tak	0	750
	Mark/gård/utemiljö	11 250	2 500
	Vattenskada	47 808	16 318
		108 429	80 438
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	66 875	0
	Hyseslägenheter	0	66 250
	Sophantering/återvinning	0	172 788
	Källare	24 746	0
	Ventilation	46 600	0
	Elinstallationer	126 250	0
	Mark/gård/utemiljö	61 526	0
		325 997	239 038
	Taxebundna kostnader		
	El	80 039	75 309
	Värme	424 862	759 110
	Vatten	120 418	123 392
	Sophämtning/renhållning	74 011	64 567
	Grovsopor	5 340	0
		704 669	1 022 378
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 735	81 451
	Markhyra/vägavgift/avgäld	17 496	24 861
	Tomträttsavgäld	4 984	4 984
	Kabel-TV	66 977	66 313
		195 192	177 609
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 380	97 996
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 519 201	2 082 683

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 902	10 038
	Tele- och datakommunikation	12 202	12 802
	Juridiska åtgärder	17 500	4 688
	Inkassering avgift/hyra	1 275	8 175
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	19 297	12 275
	Förvaltningsarvode	358 153	77 958
	Förvaltningsarvoden övriga	3 500	11 113
	Administration	7 070	8 642
	Konsultarvode	11 972	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 370	6 370
		460 991	170 811

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 145	66 450
	Sociala kostnader	22 763	19 623
		88 908	86 073

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	80 797	80 797
	Uppskrivning byggnad	989 239	989 239
	Maskiner	34 138	34 138
		1 104 174	1 104 174

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	8 079 720	8 079 720
	Utgående anskaffningsvärde	8 079 720	8 079 720
Ackumulerad uppskrivning			
	Vid årets början	98 923 903	98 923 903
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-989 239	-989 239
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 967 714	-1 978 475
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	94 966 950	95 956 189
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-242 392	-161 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 070 036	-1 070 036
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 312 428	-1 231 631
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 723 481	103 793 518
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	45 791 000	45 791 000
	Taxeringsvärde mark	38 279 000	38 279 000
		84 070 000	84 070 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	83 400 000	83 400 000
	Lokaler	670 000	670 000
		84 070 000	84 070 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	170 690	170 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 690	170 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-82 804	-48 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 138	-34 138
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-116 942	-82 804
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 748	87 886
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	39 657	41 524
	Skattefordran	8 928	5 492
	Klientmedel hos SBC	3 222 117	2 855 602
	Fordringar	46 600	0
		3 317 302	2 902 618

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 938 262	1 726 779
	Reservering enligt stadgar	528 704	296 851
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-239 037	-85 368
	Vid årets slut	2 227 929	1 938 262

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,650 %	9 000 000	9 000 000	2018-10-30
	Handelsbanken	4,280 %	9 000 000	9 000 000	2019-10-25
	Swedbank	1,130 %	10 568 496	10 628 496	2020-10-23
	Swedbank	0,970 %	15 815 000	15 895 000	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		44 383 496	44 523 496	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000	
			44 243 496	44 383 496	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 683 496 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 800 000	47 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	32 900	33 455
	Sociala avgifter	12 317	10 511
	Ränta	143 959	166 188
	Avgifter och hyror	324 635	301 263
		513 811	511 417

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2018 genomförde styrelsen en lyckad försäljning av en av hyreslägenheterna. Denna intäkt kommer användas till att amortera ytterligare på lånen.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 maj 2018



Emil Mikael Andersson
Ledamot



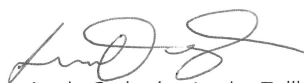
Hanna Frida Lea Lagerlöv
Ledamot



Jonathan Axel Thomas Lave
Ledamot



Lisa Karolina Ström
Ledamot



Annie Catharina Louise Tullberg
Ledamot



Anna Viktoria Wigg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenborg, org.nr 769625-2886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorans ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsbed 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 revisionsbed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14 maj 2018
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor