

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenborg

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.

- 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 att höjas.

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 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

Mikael Andersson	Ledamot
Jonathan Lave	Ledamot
Louise Tullberg	Ledamot
Anna Wigg	Ledamot

Nellyan Estefania Levia Thiers      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Björn Bengtsson      Ordinarie Extern      PwC

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

### 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.

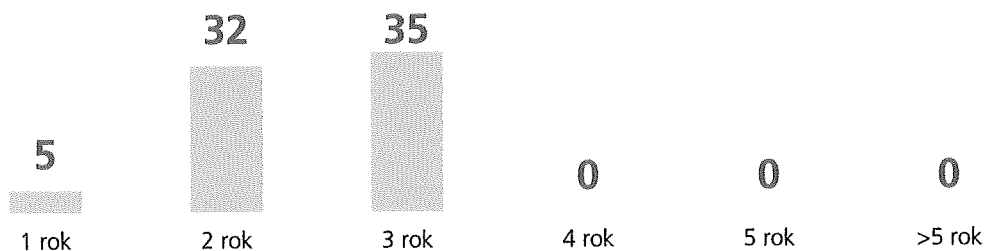
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m<sup>2</sup>, varav 4 966 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AA Nya Sjömansgården	90 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Barber Shop	39 m <sup>2</sup>	2017-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelselokal 70 kvadrat	Källarplan på Törnskärsgången 9

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.	2016	Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.
Löpande underhåll av källarväggar	2016	
Armaturer	2015	Montering av rörelsearmaturer i cykelförråd och källare mm. på Örsholmsgången 6 A-B samt Törnskärsgången 9 A-C
Löpande underhåll av tvättstugor	2015 - 2016	
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2015	
Byte av tvättmaskiner	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ta bort lekutrustning, ersätt med 1 st ny.	2017	
Byte av sand i sandlådan	2017	
Ventilation, OVK-besiktningssystem, lägenheter	2017	
Ventilationskanal, s-system, rensning/lgh	2017	
Uppförande av staket runt fastigheterna	2017	
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö	2017	Detta kommer påbörjas först när staket är på plats
Installation av taggsystem	2018	
Byte av portar till trapphusen	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning Skåne AB
Klottersaniering/kärltvätt	Klottrets Fiende no.1
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 höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2,50 %.  
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2,50 %.

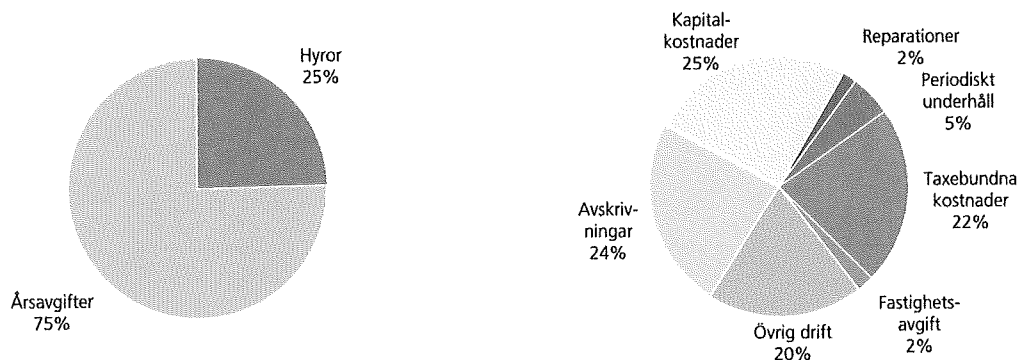
Avgiftshöjningen beror på att vi måste ta höjd för den förväntade höjningen av tomträttsavgiften som kommer att ske 2020. Förväntad avgiftshöjning fram till 2020 är 2,5 % per år. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva höja avgiften mer.

I och med att vi har installerat en sopsorteringsstation kommer vår fasta avgift för tekniskförvaltning att sänkas till 24 000 SEK per år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 331 761</b>	<b>3 135 362</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 841 678	4 028 606
Finansiella intäkter	517	883
Minskning kortfristiga fordringar	1 764	0
Medlemsinsatser	0	1 150 000
Ökning av kortfristiga skulder	336 340	18 253
	<b>4 180 299</b>	<b>5 197 742</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 339 567	2 574 372
Finansiella kostnader	1 178 206	1 245 775
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	36 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 319
Minskning av långfristiga skulder	138 252	1 138 252
	<b>3 656 025</b>	<b>5 001 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 856 035</b>	<b>3 331 761</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>524 274</b>	<b>196 399</b>

\*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 1 268 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.

33

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2016 har vi bytt tekniskförvaltare från Teggers fastigheter AB till SBC Förvaltning. Syftet med bytet var att få ett bättre pris samt ökad kostnadskontroll. Upphandlingen gjordes tillsammans med Brf Herrestadsgatan vilket resulterade i att vi kunde förhandla oss till ett bättre pris.
- Under 2016 påbörjades arbetet med att installera en sopsorteringsstation. Detta arbete slutfördes i början av 2017 och sopsorteringsstationen är nu på plats.
- Under 2016 omförhandlade vi lånen vilket resulterade i att vi kunde sänka räntekostnaderna med ca 20 %.
- Styrelsen har uppdaterat stadgarna då det hade skett uppdateringar i bostadsrättslagen.
- Styrelsen har upprättat SBA (Systematiskt brandskyddsarbete), detta kommer enligt avtal utföras av LIFRA.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st  
Tillkommande medlemmar: 20 st  
Avgående medlemmar: 28 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	658	663	108
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 112	1 157	1 062	182
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 479	10 511	11 065	11 549
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	16	3
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	102	87	29
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	25	22	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	231	245	343	48
Soliditet (%)	58	58	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-780	-892	-746	-98 647
Nettoomsättning (tkr)	3 838	3 787	3 851	639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 966 m<sup>2</sup> bostäder och 129 m<sup>2</sup> lokaler. För åren 2013 och 2014 var ytuppgifter bostäder 4 966 m<sup>2</sup> och lokaler 199 m<sup>2</sup>.

33

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	63 810 393	0	0	63 810 393
Uppskrivningsfond	94 956 189	-989 239	0	95 945 428
Upplåtelseavgifter	610 481	0	0	610 481
Fond för yttre underhåll	1 938 262	296 851	-85 368	1 726 779
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>161 315 325</b>	<b>-692 388</b>	<b>-85 368</b>	<b>162 093 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-98 255 561	-296 851	182 827	-98 141 537
Årets resultat	-779 752	-779 752	891 780	-891 780
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-99 035 313</b>	<b>-1 076 603</b>	<b>1 074 607</b>	<b>-99 033 317</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>62 280 012</b>	<b>-1 768 991</b>	<b>989 239</b>	<b>63 059 765</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-779 752
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 947 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 851
uppskrivning byggnad	989 239
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-99 035 312</b>

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

239 037
<b>-98 796 275</b>

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

33

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 838 183	3 787 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 495	241 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 841 678</b>	<b>4 028 606</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 082 683	-2 273 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 811	-213 232
Personalkostnader	Not 6	-86 073	-87 722
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 174	-1 101 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 443 741</b>	<b>-3 675 494</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>397 937</b>	<b>353 112</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		517	883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 178 206	-1 245 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 177 689</b>	<b>-1 244 892</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-779 752</b>	<b>-891 780</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-779 752</b>	<b>-891 780</b>

31

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	103 793 518	104 863 554
Maskiner och inventarier	Not 9	87 886	122 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 881 404</b>	<b>104 985 578</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>103 881 404</b>	<b>104 985 578</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 751	36 132
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 902 618	2 370 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 929 369</b>	<b>2 406 859</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 000 433	1 000 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000 433</b>	<b>1 000 433</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 929 802</b>	<b>3 407 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 811 206</b>	<b>108 392 871</b>

33



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 420 874	64 420 874
Uppskrivningsfond		94 956 189	95 945 428
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 938 262	1 726 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 315 325</b>	<b>162 093 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-98 255 561	-98 141 537
Årets resultat		-779 752	-891 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-99 035 313</b>	<b>-99 033 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 280 012</b>	<b>63 059 765</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	44 383 496	44 523 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 383 496</b>	<b>44 523 496</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	140 000	138 252
Leverantörsskulder		494 405	138 881
Skatteskulder		1 876	10 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	511 417	521 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 147 698</b>	<b>809 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 811 206</b>	<b>108 392 871</b>

33

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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.

Till följd av uppskrivningen av fastigheten så överstiger det bokförda värdet det skattemässiga värdet med 98 923 903 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 28 %. Då föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av fastigheten.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 886 181	2 796 699
Hyror bostäder	857 658	868 959
Hyror lokaler	83 002	110 186
Kabel-TV intäkter	11 220	11 560
Öresutjämning	122	56
	<b>3 838 183</b>	<b>3 787 460</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	240 965
Övriga intäkter	3 495	181
	<b>3 495</b>	<b>241 146</b>

3,3

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	247 430	285 504
	Fastighetsskötsel beställning	181 342	179 226
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 600
	Snöröjning/sandning	23 138	13 593
	Städning enligt beställning	4 998	4 875
	Gemensamma utrymmen	0	1 904
	Gård	2 750	5 624
	Serviceavtal	5 004	4 740
	Förbrukningsmateriel	563	5 882
	Fordon	0	1 111
		<b>465 225</b>	<b>509 059</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	30 478
	Sophantering/återvinning	2 399	0
	Källare	23 500	0
	Lås	34 971	8 287
	VVS	0	6 113
	Tak	750	0
	Balkonger/altaner	0	4 534
	Mark/gård/utemiljö	2 500	0
	Vattenskada	16 318	528 824
		<b>80 438</b>	<b>578 235</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	66 250	85 368
	Sophantering/återvinning	172 788	0
		<b>239 038</b>	<b>85 368</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 309	80 104
	Värme	759 110	522 229
	Vatten	123 392	125 990
	Sophämtning/renhållning	64 567	54 216
	Grovsopor	0	4 660
		<b>1 022 378</b>	<b>787 199</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 451	78 201
	Självrisk	0	54 625
	Markhyra/vägavgift/avgäld	24 861	0
	Tomträttsavgäld	4 984	5 179
	Kabel-TV	66 313	66 156
		<b>177 609</b>	<b>204 161</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>97 996</b>	<b>109 396</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 082 683</b>	<b>2 273 418</b>

303

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	10 038	1 800
	Tele- och datakommunikation	12 802	11 579
	Juridiska åtgärder	4 688	16 052
	Inkassering avgift/hyra	8 175	7 250
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	12 275	11 100
	Styrelseomkostnader	0	583
	Förvaltningsarvode	77 958	74 844
	Förvaltningsarvoden övriga	11 113	16 313
	Administration	8 642	3 725
	Korttidsinventarier	0	10 000
	Konsultarvode	0	41 236
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 370	0
		<b>170 811</b>	<b>213 232</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 450	66 750
	Sociala kostnader	19 623	20 972
		<b>86 073</b>	<b>87 722</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	80 797	80 797
	Uppskrivning byggnad	989 239	989 239
	Maskiner	34 138	31 086
		<b>1 104 174</b>	<b>1 101 122</b>

303

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 079 720	8 079 720
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 079 720</b>	<b>8 079 720</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	98 923 903	98 923 903
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-989 239	-989 239
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 978 475	-989 236
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>95 956 189</b>	<b>96 945 428</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-161 594	-80 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 797	-80 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-242 392</b>	<b>-161 594</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>103 793 518</b>	<b>104 863 554</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 791 000	45 225 000
	Taxeringsvärde mark	38 279 000	27 365 000
		<b>84 070 000</b>	<b>72 590 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 400 000	70 600 000
	Lokaler	670 000	1 990 000
		<b>84 070 000</b>	<b>72 590 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 690	134 065
	Nyanskaffningar	0	36 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 690</b>	<b>170 690</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 666	-17 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 138	-31 086
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-82 804</b>	<b>-48 666</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>87 886</b>	<b>122 024</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	41 524	39 399
	Skattefordran	5 492	0
	Klientmedel hos SBC	2 855 602	2 331 328
		<b>2 902 618</b>	<b>2 370 727</b>

33

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 726 779	1 502 491
	Reservering enligt stadgar	296 851	291 030
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 368	-66 742
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 938 262</b>	<b>1 726 779</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,650 %	9 000 000	9 000 000	2018-10-30
	Handelsbanken	4,280 %	9 000 000	9 000 000	2021-10-30
	Handelsbanken		0	5 766 748	
	Handelsbanken		0	7 920 000	
	Handelsbanken		0	7 975 000	
	Handelsbanken		0	5 000 000	
	Swedbank	1,130 %	10 628 496	0	2020-10-23
	Swedbank	0,970 %	15 895 000	0	2019-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 523 496</b>	<b>44 661 748</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-138 252	
			<b>44 383 496</b>	<b>44 523 496</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 823 496 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	47 800 000	47 800 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2016 gav styrelsen uppdrag till SBC Förvaltning Skåne AB att upprätta en komplett och bred underhållsplan, denna underhållsplan kommer utföras under våren 2017.

- Sopsorteringsstation upprättad under mars-april 2017

33

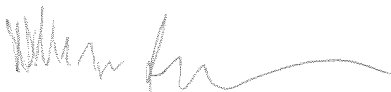
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	33 455	33 451
	Sociala avgifter	10 511	10 510
	Ränta	166 188	200 714
	Förutbetalda intäkter	301 263	276 962
		<b>511 417</b>	<b>521 637</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 16 2017



Mikael Andersson  
Ledamot



Jonathan Lave  
Ledamot

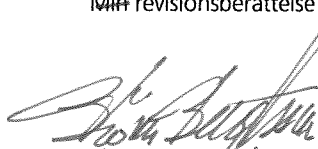


Louise Tullberg  
Ledamot



Anna Wigg  
Ledamot

Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats den 12 16 2017



Björn Bengtsson  
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 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

33



- 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.  
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 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 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 2016 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
- 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 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 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 12 juni 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor