

Årsredovisning för
Brf Rosengården
746000-1576

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosengården, 746000-1576, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 1996-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Raden 9	1944	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är 2 560 kvadratmeter, varav 2 483 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 77 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 54 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Lägenhetsfördelning

1 rok 7 st

2 rok 47 st

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Robin Löfås Ordförande

Larry Nilsson Ledamot

Mauricio Grondona Ledamot

Adriana Castiglioni Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöte.

Styrelsen har även aggerat som valberedning.

Ordinarie årsstämma hölls 2017-05-21.

Revisorer

Peter Cederblad KPMG Ordinarie Extern

KPMG Suppleant Extern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gjort vid gården med en uteplats.
Målat källarfönster och källargrunden.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 315	1 315	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	343	497	435
Soliditet, %	-17	-26	-30	-66
Årsavgifter / lgh kvm	500	500	500	500
Lån / kvm	1 688	1 727	1 664	1 683
Elkostnader / kvm	22	20	20	23
Värmekostnader / kvm	172	166	157	152
Kapitalkostnader / kvm	31	32	39	57

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Disposition enl		Belopp vid årets ingång
		Förändring under året	föregående års- stämmobeslut	
Inbetalda insatser	39 100			39 100
Fond för yttre underhåll	1 706 506	200 000		1 506 506
Balanserat vinst/förlust	-2 757 584	-200 000	343 340	-2 900 924
Årets resultat	317 697	317 697	-343 340	343 340
Summa eget kapital	-694 281	317 697	-	-1 011 978

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 557 584
årets resultat	317 697
Totalt	-2 239 887
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
Att i ny räkning överförs	-2 439 887

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 224	1 315 224
Övriga rörelseintäkter		647 588	651 320
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 962 812	1 966 544
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 192 865	-1 168 250
Övriga externa kostnader	4	-109 759	-125 833
Personalkostnader	5	-152 800	-138 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-109 892	-108 131
Summa rörelsekostnader		-1 565 316	-1 540 314
Rörelseresultat		397 496	426 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 806	-83 038
Summa finansiella poster		-79 799	-82 890
Resultat efter finansiella poster		317 697	343 340
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		317 697	343 340
Skatter			
Årets resultat		317 697	343 340

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		917	917
Summa immateriella anläggningstillgångar		917	917
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 672 824	2 782 716
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 672 824	2 782 716
Summa anläggningstillgångar		2 673 741	2 783 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 775	16 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 917	103 135
Summa kortfristiga fordringar		118 692	119 340
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 354 028	959 675
Summa kassa och bank		1 354 028	959 675
Summa omsättningstillgångar		1 472 720	1 079 015
SUMMA TILLGÅNGAR		4 146 461	3 862 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 100	39 100
Fond för yttre underhåll		1 706 506	1 506 506
Summa bundet eget kapital		1 745 606	1 545 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 757 584	-2 900 924
Årets resultat		317 697	343 340
Summa fritt eget kapital		-2 439 887	-2 557 584
Summa eget kapital		-694 281	-1 011 978
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 320 050	4 370 055
Depositioner		11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		4 331 050	4 381 055
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		146 215	159 044
Skatteskulder		2 370	-
Övriga skulder		3 300	3 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 807	330 852
Summa kortfristiga skulder		509 692	493 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 146 461	3 862 648

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening och tillämpas för första gången 2014.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Fullt avskriven
-Fastighetsförbättringar	20
-Fastighetsförbättringar	40

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 241 340	1 241 340
Årsavgifter lokal	31 884	31 884
Hyra lokal	42 000	42 000
Summa	1 315 224	1 315 224

2

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	51 254	55 290
Bevakning	3 041	-
Jouravtal	11 264	12 055
Serviceavtal	5 232	1 308
Förbrukningsmaterial	5 895	479
Reparationer fastigheten	29 153	6 000
Reparationer gård	72 222	30 286
Reparationer VVS	-	8 005
Reparationer ventilation	2 913	-
Reparationer trapphus	2 463	8 184
Reparationer tvättstuga	6 031	12 287
Reparationer lås	18 158	13 119
Reparationer vattenskada	-	-
Planerat underhåll	51 161	94 375
El	57 380	52 434
Värme	441 227	426 154
Vatten	159 832	161 409
Renhållning	29 439	46 587
Fastighetsförsäkring	42 949	41 945
Kabel-TV	30 371	29 960
Bredband	103 680	103 913
Fastighetsskatt	69 200	64 460
Summa	1 192 865	1 168 250

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	643	742
Mobiltelefon	6 523	6 349
Datakommunikation	994	394
Föreningskostnader	365	692
Styrelsekostnader	450	1 218
Ersättning till revisor	11 500	11 000
Förvaltningsarvode	81 729	81 728
Övr förvaltningskostnader	4 187	5 138
Konsultarvode	-	14 308
Bankkostnader	3 368	4 265
Summa	109 759	125 834

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	73 120	67 235
Styrelsearvode	44 200	44 300
Semesterlöneskuld	7 871	1 030
Arbetsgivaravgifter	27 409	25 085
FORA	200	450
Summa	152 800	138 100

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 089 477	4 089 477
	<u>4 089 477</u>	<u>4 089 477</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 306 761	-1 198 630
-Årets avskrivning enligt plan	-109 892	-108 131
	<u>-1 416 653</u>	<u>-1 306 761</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 672 824	2 782 716
I redovisat restvärde vid årets slut ingår mark med	134 300	134 300
Taxeringsvärde byggnader:	14 179 000	14 179 000
Taxeringsvärde mark:	<u>6 924 000</u>	<u>6 924 000</u>
Vid årets slut	21 103 000	21 103 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,51	2020-09-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,32	rörligt	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	1,40	2020-11-25	1 432 550	1 432 550
Swedbank Hypotek	2,19	2021-01-25	1 687 500	1 737 505
			<u>4 320 050</u>	<u>4 370 055</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>4 412 195</u>	<u>4 412 195</u>
	4 412 195	4 412 195

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget större underhållsarbete är planerat 2018.

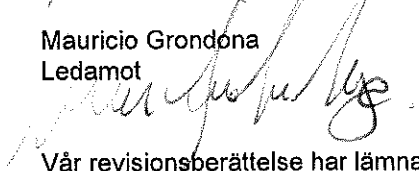
Underskrifter

Malmö den 23/7 2018

Robin Löfås
Ordförande



Mauricio Grondona
Ledamot



Larry Nilsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/7 2018



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosengården, org. nr 746000-1576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosengården 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp-lyser, 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:

- 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 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 Brf Rosengården 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

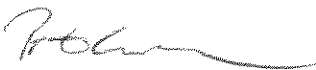
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats inom föreskriven tid.

Malmö den 17 september 2018

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

