

Årsredovisning för
Brf Rosengården
746000-1576

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016.

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 12 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

Johan Birkegård	Ordförande
Larry Nilsson	Ledamot
Robin Löfås	Ledamot

Mauricio Grondona	Suppleant
Emil Carlsson	Suppleant
Adriana Castiglioni	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöte.

Styrelsen har även aggerat som valberedning.

Ordinarie årsstämma hölls 2016-05-08

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-18 för att välja in nya i styrelsen.



Revisorer
Martin Johansson KPMG Ordinarie Extern
KPMG Suppleant Extern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget större underhållsarbete har utförts under året.

Målning av miljöhus har utförts samt installerat nytt bokningssystem till tvättstugan.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 315	1 315	1 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	497	435	561
Soliditet, %	-26	-30	-66	-95
Årsavgifter / lgh kvm	500	500	500	501
Lån / kvm	1 727	1 664	1 683	1 703
Elkostnader / kvm	20	20	23	20
Värmekostnader / kvm	166	157	152	169
Kapitalkostnader / kvm	32	39	57	50

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	39 100			39 100
Fond för yttre underhåll	1 506 506	280 000		1 226 506
Balanserad vinst/förlust	-2 900 924	-280 000	503 229	-3 124 153
Årets resultat	343 340	343 340	-503 229	503 229
Summa eget kapital	-1 011 978	343 340	-	-1 355 318

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 620 925
årets resultat	343 340
reservering till fond för yttre underhåll	-280 000
Totalt	-2 557 585
disponeras för	
Att i ny räkning överförs	-2 557 585

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 224	1 315 224
Övriga rörelseintäkter		651 320	647 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 966 544</u>	<u>1 962 823</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 168 250	-1 074 953
Övriga externa kostnader	4	-125 833	-100 498
Personalkostnader	5	-138 100	-139 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108 131	-55 121
Summa rörelsekostnader		<u>-1 540 314</u>	<u>-1 369 616</u>
Rörelseresultat		426 230	593 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	2 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 038	-99 231
Summa finansiella poster		<u>-82 890</u>	<u>-96 659</u>
Resultat efter finansiella poster		343 340	496 548
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>343 340</u>	<u>496 548</u>
Skatter			
Ändrad taxering		-	6 681
Årets resultat		<u>343 340</u>	<u>503 229</u>

MD

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		917	917
Summa immateriella anläggningstillgångar		917	917
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 782 716	2 890 847
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 782 716	2 890 847
Summa anläggningstillgångar		2 783 633	2 891 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 205	21 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 135	101 878
Summa kortfristiga fordringar		119 340	123 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		959 675	1 563 628
Summa kassa och bank		959 675	1 563 628
Summa omsättningstillgångar		1 079 015	1 686 980
SUMMA TILLGÅNGAR		3 862 648	4 578 744

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 100	39 100
Fond för yttre underhåll		1 506 506	1 226 506
Summa bundet eget kapital		1 545 606	1 265 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 900 924	-3 124 153
Årets resultat		343 340	503 229
Summa fritt eget kapital		-2 557 584	-2 620 924
Summa eget kapital		-1 011 978	-1 355 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 370 055	4 207 555
Depositioner		11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		4 381 055	4 218 555
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		159 044	1 404 812
Övriga skulder		3 675	3 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 852	307 360
Summa kortfristiga skulder		493 571	1 715 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 862 648	4 578 744 <i>MS</i>

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	Ar
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Fullt avskriven
-Fastighetsförbättringar	20

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
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 <i>md</i>

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städning	55 290	63 919
Snöröjning	-	2 321
Jouravtal	12 055	10 226
Serviceavtal	1 308	
Förbrukningsmaterial	479	5 033
Reparationer fastigheten	6 000	7 134
Reparationer gård	30 286	-
Reparationer VVS	8 005	18 125
Reparationer ventilation	-	17 500
Reparationer trapphus	8 184	12 917
Reparationer tvättstuga	12 287	4 608
Reparationer lås	13 119	8 039
Reparationer vattenskada	-	14 930
Planerat underhåll	94 375	25 468
El	52 434	50 497
Värme	426 154	402 789
Vatten	161 409	144 465
Renhållning	46 587	56 201
Fastighetsförsäkring	41 945	40 258
Kabel-TV	29 960	29 944
Bredband	103 913	103 680
Fastighetsskatt	64 460	56 900
Summa	1 168 250	1 074 954

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	742	120
Mobiltelefon	6 349	2 380
Datakommunikation	394	394
Föreningskostnader	692	1 052
Styrelsekostnader	1 218	-
Ersättning till revisor	11 000	12 500
Förvaltningsarvode	81 728	79 900
Övr förvaltningskostnader	5 138	100
Konsultarvode	14 308	-
Bankkostnader	4 265	4 053
Summa	125 834	100 499

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner	67 235	66 943
Styrelsearvode	44 300	44 500
Semesterlöneskuld	1 030	6 800
Arbetsgivaravgifter	25 085	21 507
FORA	450	-706
Summa	138 100	139 044

MJ

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 089 477	1 884 414
-Nyanskaffningar		2 205 063
	<u>4 089 477</u>	<u>4 089 477</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 198 630	-1 143 509
-Årets avskrivning enligt plan	-108 131	-55 121
	<u>-1 306 761</u>	<u>-1 198 630</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 782 716	2 890 847
I redovisat restvärde vid årets slut ingår mark med	134 300	134 300
Taxeringsvärde byggnader:	14 179 000	12 505 000
Taxeringsvärde mark:	6 924 000	5 505 000
Vid årets slut	<u>21 103 000</u>	<u>18 010 000</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,98	2017-09-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,23	rörligt	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	1,63	2017-11-24	1 432 550	1 432 550
Swedbank Hypotek	2,19	2021-01-25	1 737 505	1 575 000
			<u>4 370 055</u>	<u>4 207 550</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>4 412 195</u>	<u>4 412 195</u>
	4 412 195	4 412 195

mj

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Värmesystemet kommer att servas och justeras.

Det kommer att byggas ett trädäck ute på gården innan sommaren.

Underskrifter


Malmö den 28 / 3 2017


Johan Birkegård
Ordförande


Larry Nilsson
Ledamot


Robin Löfås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017


Martin Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 31 mars 2017

KPMG AB



Martin Johansson

Auktoriserad revisor