

Årsredovisning för  
**Brf Villa Rosa**  
769608-1400  
Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter och redovisningsprinciper	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Villa Rosa, 769608-1400, får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Georgios Mårinus	Ordförande
Selma Fredriksen	Ledamot
Abelardo Gonzalez	Ledamot
Konstantin Marinidis	Ledamot
Jon Ossler	Ledamot

#### Ordinarie revisorer

Björn Bengtsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
---	----------------------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Liljan 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 5 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1882.

Föreningen upplåter 5 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	5 rok
2	2	1

Total tomtarea:	257 kvm
Total bostadsarea:	412 kvm
Total lokalarea:	135 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 393 kr och planerat underhåll för 40 627 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 33 000 kr per år.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Flerårsöversikt

#### Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013*
Rörelsens intäkter	282	308	84
Årets resultat	-67	-241	-7
Avsättning till underhållsfond	-33	-33	-5
lanspråkstagande av underhållsfond	41	190	-
Resultat efter fondförändringar	-59	-84	-12
Totalt eget kapital	11 663	13 045	11 093
Balansomslutning	11 756	13 115	13 884
Soliditet %	99	100	80
Likviditet %	609	2 678	1 849
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	510	477	136
Årsavgift för lokal, kr / kvm	510	536	136
Driftskostnad, kr / kvm	370	388	85
Ränta, kr / kvm	-	60	34
Underhållsfond, kr / kvm	796	810	2 751
Lån, kr / kvm	-	-	4 932

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm (samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm) har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- (och eventuell lokalarea) som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. Detta innebär att föreningar som väljer att redovisa enligt K2 nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till - 24 677 kr (- 198 698 kr fg år)

\* Under 2013 har verksamhet bedrivits sedan fastigheten förvärvades 2013-10-01.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2014 då avgifterna sänktes med 6,4 %. Avseende årsavgifterna för 2016 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avslämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2014.

### Överlåtelser

Under 2015 har 3 (2) överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 7 (7) medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Parmstrand Röjarna HB	Städavtal
E.on	EI-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-95 297
Årets resultat före fondförändring	-66 752
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-33 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 627
Summa över/underskott	-154 422

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-154 422</b>
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

303

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	278 988	303 977
Övriga rörelseintäkter	2	3 229	3 571
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		282 217	307 548
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-261 400	-427 833
Övriga externa kostnader	6	-45 506	-50 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-42 075	-42 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-348 981	-520 235
<b>Rörelseresultat</b>		-66 764	-212 687
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-32 793
<b>Summa finansiella poster</b>		12	-28 086
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-66 752	-240 773
<b>Årets resultat</b>		-66 752	-240 773

38

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	11 187 502	11 229 577
Summa materiella anläggningstillgångar		11 187 502	11 229 577
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 187 502	11 229 577
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 885	2 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 148	2 708
Summa kortfristiga fordringar		8 033	5 593
<i>Kassa och bank</i>	12	560 519	1 880 258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		568 552	1 885 851
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 756 054	13 115 428

303

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 381 971	12 697 500
Fond för yttre underhåll		435 193	442 820
Summa bundet eget kapital		11 817 164	13 140 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-87 670	145 475
Årets resultat		-66 752	-240 773
Summa fritt eget kapital		-154 422	-95 298
<b>Summa eget kapital</b>		11 662 742	13 045 022
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		27 642	16 959
Skatteskulder		3 063	3 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	62 607	50 262
Summa kortfristiga skulder		93 312	70 406
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		11 756 054	13 115 428

38

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad

120 år

33



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	210 132	196 680
Årsavgifter, lokaler	68 856	72 393
Hyror, bostäder	-	34 904
<b>Summa</b>	<b>278 988</b>	<b>303 977</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	2 220	1 110
Övriga intäkter	1 009	2 463
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	-2
<b>Summa</b>	<b>3 229</b>	<b>3 571</b>

### Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	-	5 593
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 426	-
Värme, installationer	-	13 209
El, installationer	-	850
Hiss	15 967	5 935
<b>Summa</b>	<b>18 393</b>	<b>25 587</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 389	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 238	-
Värme, installationer	-	125 000
Huskropp, övrigt	-	65 000
<b>Summa</b>	<b>40 627</b>	<b>190 000</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	35 075	34 945
Städning	7 800	1 650
Besiktningskostnader	1 570	1 531
Serviceavtal	625	-
Förbrukningsmaterial	358	838
El	28 261	28 255
Uppvärmning	85 722	91 190
Vatten och avlopp	19 310	15 214
Avfallshantering	9 861	17 873
Fastighetsförsäkring	3 450	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	10 348	17 750
<b>Summa</b>	<b>202 380</b>	<b>212 246</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tele och post	399	481
Förvaltningskostnader	31 489	25 972
Revision	13 000	13 875
Övriga externa tjänster	618	10 000
<b>Summa</b>	<b>45 506</b>	<b>50 328</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	42 075	42 074
<b>Summa</b>	<b>42 075</b>	<b>42 074</b>

### Not 8 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	4 691
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	12	16
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>4 707</b>

### Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-	32 793
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>32 793</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 051 134	5 523 195
-Mark	6 222 726	6 655 665
	11 273 860	12 178 860
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificeringar	-	-905 000
		-905 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>11 273 860</b>	<b>11 273 860</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-44 283	-2 209
	-44 283	-2 209
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-42 075	-42 074
	-42 075	-42 074
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-86 358</b>	<b>-44 283</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 187 502</b>	<b>11 229 577</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 964 776	5 006 851
Mark	6 222 726	6 222 726
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	5 465 000	5 465 000
Lokaler	2 886 000	2 886 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 351 000</b>	<b>8 351 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>3 995 000</i>	<i>3 995 000</i>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	3 808	2 708
Övriga förutbetalda kostnader	1 340	-
	<b>5 148</b>	<b>2 708</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	560 519	1 880 258
	<b>560 519</b>	<b>1 880 258</b>

### Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 697 500</b>	<b>442 820</b>	<b>145 475</b>	<b>-240 773</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-240 773	240 773
Nedsättning av insatser	-1 315 529			
Avsättning till underhållsfond		33 000	-33 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-40 627	40 627	
Årets resultat				-66 752
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 381 971</b>	<b>435 193</b>	<b>-87 671</b>	<b>-66 752</b>

303

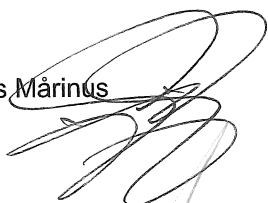
## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda intäkter	30 099	20 535
Upplupna driftskostnader	20 008	17 727
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
	<u>62 607</u>	<u>50 262</u>

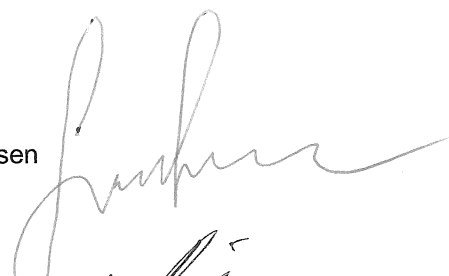
## Underskrifter

Malmö 2016 - 05 - 23

Georgios Márinus



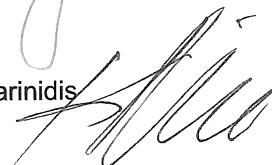
Selma Fredriksen



Abelardo Gonzalez



Konstantin Marinidis

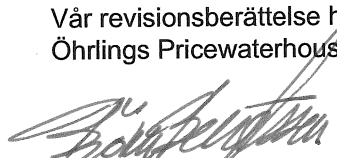


Jon Ossler



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 05-30  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Rosa, org.nr 769608-1400

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Rosa för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2015 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villa Rosa för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

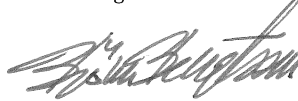
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Malmö den 30 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	282 229
Reparations- och underhållskostnader	-59 020
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-247 886
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	-2 440
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	22 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 210</b>
<b>Investerings- och finansieringsverksamheten</b>	
Nedsättning av insatser	-1 315 529
<b>Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 315 529</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 319 739</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 880 258</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>560 519</b>

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.