

Årsredovisning

för

Brf Rosariet

769620-1982

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rosariet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar §2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Enligt föreningens stadgar får till medlem antagas i första hand fysisk person som fyllt 55 år.

Fakta om föreningen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2009. Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Stadgarna har reviderats 2016-10-27

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2010.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex-tio, dvs. fr.o.m. år 2016. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgift för lokaler utgår från och med fastställt värdeår med f.n. 1 %.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt föreningens stadgar årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea i föreningens hus. Under år 2016 har avsättning till fastighetsunderhåll gjorts med 130 000 kr i enlighet med fastställd underhållsplan.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016 haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Vald t.o.m. föreningsstämma
Leif Joheimer	Ordförande	2017
Ulla Bergfors	Kassör	2017

h

Marianne Lundholm	Sekreterare	2017
Kjell Eriksson	Ledamot	2017
Lars-Olof Lindroth	Ledamot	2017
Inga Dahl	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Herrlander Revision AB till revisor. Ansvarig revisor är Liselotte Herrlander.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes Gunilla Johansson och Göran Jinarp att utgöra valberedning med Gunilla Johansson som sammankallande.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Under 2016 har föreningen haft avtal med Lawe's Fastighetsservice gällande teknisk förvaltning. Avtalet omfattar även fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Föreningen har ett snöavtal tecknat med Green AB för Lönnebergagatan och Vimmerbyvägen. Föreningen har tecknat avtal med KTC för hjälp med värmestyrning i undercentral.

Ekonomisk förvaltning

Under 2016 har föreningen haft avtal med BoNea Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper tills vidare.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet

Föreningen har den 11 november 2009 förvärvat fastigheten Lejonhjärta 5 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 8 mars 2010. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadslägenheter, totala ytan 2473 m², och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 87 m². Föreningen disponerar 31 parkeringsplatser varav 18 carportar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Lejonhjärta 3 och 4 och utgör samfällighet för anläggningens utförande och drift. Brf Rosariets andel av samfälligheten är 31 delar av 96. Samfälligheten omfattar gemensamma ytor för kommunikation och parkering med tillhörande belysning och ledningar.

h

Föreningens lokaler

Den större lokalen med ytan 50,8 m² är uthyrd till Applikationsdata i Sverige AB fr.o.m. 2015-03-01 och har en löptid t.o.m. 2018-03-01.

Den mindre lokalen med ytan 36,1 m² har under året varit uthyrd till Dam Salong Rosariet, Ann-Christin Svensson. Kontraktet har en löptid t.o.m. 2018-12-31.

Medlemsantalet

Föreningen hade 43 (44) medlemmar vid årets slut. Under året har 1 (2) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året inte medgivit någon upplåtelse i andra hand. Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman ha en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt stadgar efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift betalas av bostadsrätthavaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgiften är 1 % av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantiskador

Under åren 2014-2015 inträffade ett antal större driftavbrott i fastighetens värmecentral beroende på korrosionsskador på rörsystemet. Totalentreprenören JM har tagit fullt ansvar för skadorna och åtgärdat detta under år 2015 och 2016 som garantiarbeten. Slutlig besiktning av samtliga garantiarbeten har skett under hösten 2016. Garantitiden för värmesystemet har förlängts med två år t.o.m. 2017-11-04.

Fastighetsbesiktning

Årlig fastighetsbesiktning i enlighet med stadgarna har gjorts av Epcon AB i samband med garantibesiktning hösten 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-19. 26 medlemmar var närvarande som representerade 19 lägenheter. Dessutom var en lägenhet representerad genom fullmakt., d.v.s. totalt 20 röster.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ägde rum 2016-09-01. Vid stämman beslutades att 9§ i stadgarna skall ändras med avseende på styrelseledamöters mandattid. Stadgeändringen har godkänts och registrerats av Bolagsverket 2016-10-27.

Föreningsaktiviteter under året

Gemensamhetslokalen är en uppskattad tillgång som har varit flitigt utnyttjad för bland annat privata fester, föreningsaktiviteter, TV-kvällar med fotboll, kortspel och styrelsemöten.

Övernattningslägenheten är en fin resurs för föreningens medlemmar. Fortfarande har dock lägenheten inte utnyttjats för så många övernattningar som vi hoppats.

Föreningen anordnade under sommaren en uppskattad gårdsfest med god mat och levande musik. Stämningen var hög och uppsluppen och tack vare att vi hade lånat ett komplett partytält med bord, stolar, belysning och uppvärmning kunde festen genomföras på ett bra sätt trots ett ihållande regn under kvällen.

h

Utöver detta har ett antal spontana grillkvällar anordnats av medlemmarna på uteplatsen utanför gemensamhetslokalen.

Ombyggnad av utemiljö

Föreningens boulebana har bara använts ytterst sporadiskt tidigare år. Under 2016 har det därför genomförts ett större projekt med syfte att förbättra utemiljön framför husets södersida. Boulebanan har tagits bort, en trevlig pergola har uppförts, belysningen har kompletterats och en omfattande plantering av olika växter har genomförts. Det har även gjorts ett markfäste och ett eluttag för att kunna placera en julgran utomhus.

Genom dessa åtgärder har det skapats en grönare, mer ombonad och trevligare utemiljö som förhoppningsvis inbjuder till ökad vistelse och umgänge utomhus under den varma årstiden.

Utfört underhåll

Eftersom fastigheten fortfarande är ganska ny har inga större underhållsarbeten utförts utöver löpande service på hissar, fläktar och övriga tekniska installationer. Föreningen följer den fastställda underhållsplanen.

Under året gjordes en s.k. OVK-besiktning av fastighetens ventilationssystem. Denna besiktning skall enligt lag utföras vart 6:e år i vår typ av fastighet.

Ett par stopp i avloppssystemet har förekommit under 2015 och tidigare. I januari 2016 genomfördes därför en underhållsspolning av hela avloppssystemet med syfte att förebygga stopp i avloppet.

Framtida underhåll

Fastigheten har under 2016 uppnått en ålder på 6 år. Föreningen följer den fastställda långsiktiga underhållsplanen där planerade underhållsarbeten har kostnadsberäknats och lagts in i en tidplan. Denna underhållsplan är ett underlag för föreningens budgetarbete.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % för 2016. Styrelsen har beslutat att årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01 ska höjas med 1 %.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning är god. Man anser att föreningen skall ha ett positivt kassaflöde efter avsättning till underhållsfond.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 953	1 921	1 886	1 816	1 813
Årets resultat	-320	-166	-352	-5	211
Totalt eget kapital	57 848	58 168	58 334	58 686	58 691
Balansomslutning	80 761	81 120	81 922	82 337	82 362
Soliditet	71,6%	71,7%	71,2%	71,3%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	79 672	80 292	80 911	81 531	81 625
Taxeringsv., byggnader och mark	31 845	30 825	30 825	30 825	26 924
Taxeringsvärde, byggnader	26 337	25 558	25 558	25 558	23 736
Årsavgift kr/kvm	664	658	648	621	621
Låneskuld	22 594	22 669	23 294	23 369	23 431
Låneskuld kr/kvm	8 826	8 855	9 099	9 128	9 153
Belåningsgrad	71%	74%	76%	76%	87%
Amortering under året	75	625	75	63	75
Likvida medel	1 029	785	965	758	670
Likviditet	276%	231%	151%	225%	225%
Kassaflöde	569	454	268	89	298
Avsättning yttre underhållsfond	130	130	62	62	62
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	439	324	206	27	236

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 845 000	27 355 000	388 791	-254 914	-165 960
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-165 960	165 960
Årets avsättning enl. UH-plan			130 000	-130 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-268 599	268 599	
Årets resultat					-319 664
Belopp vid årets utgång	30 845 000	27 355 000	250 192	-282 275	-319 664

h

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	-420 874
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	268 599
Årets resultat	-319 664
Summa	-601 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-601 939
Summa	-601 939

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgå av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 953 280	1 921 417
Summa rörelseintäkter		1 953 280	1 921 417
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 086 914	-642 660
Övriga externa kostnader	4	-38 026	-35 908
Personalkostnader och arvoden	5	-56 660	-50 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619 644	-619 644
Summa rörelsekostnader		-1 801 244	-1 348 765
Rörelseresultat		152 036	572 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 247	3 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-473 946	-741 836
Summa finansiella poster		-471 699	-738 612
Resultat efter finansiella poster		-319 663	-165 960
Årets resultat		-319 664	-165 960

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	79 672 189	80 291 833
Summa materiella anläggningstillgångar		79 672 189	80 291 833
Summa anläggningstillgångar		79 672 189	80 291 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	9	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 228	43 439
Summa kortfristiga fordringar		60 237	43 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 029 048	785 112
Summa kassa och bank		1 029 048	785 112
Summa omsättningstillgångar		1 089 285	828 606
SUMMA TILLGÅNGAR		80 761 474	81 120 439

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 200 000	58 200 000
Fond för yttre underhåll		250 192	388 791
Summa bundet eget kapital		58 450 192	58 588 791
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-282 275	-254 914
Årets resultat		-319 664	-165 960
Summa ansamlad förlust		-601 939	-420 874
Summa eget kapital		57 848 253	58 167 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	22 518 750	22 593 750
Summa långfristiga skulder		22 518 750	22 593 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	75 000	75 000
Leverantörsskulder		95 981	69 788
Skatteskulder		6 834	12 980
Övriga skulder		22 150	18 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	194 506	183 001
Summa kortfristiga skulder		394 471	358 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 761 474	81 120 439

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram t.o.m. 2014 skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättades 2014 med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,86

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

h

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift, bostäder	1 642 786	1 626 520
Hysesintäkter, lokaler	98 616	85 599
Hysesintäkter, carport	75 600	75 600
Hysesintäkter, bilplats	26 000	26 070
Avgift, vatten	23 309	23 179
Digital-TV	74 400	74 400
Gästlägenhet	9 490	7 830
Övrigt	3 079	2 219
	1 953 280	1 921 417

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2016	2015
Löpande underhåll	118 524	66 760
Periodiskt underhåll	268 599	0
El	83 093	84 269
Uppvärmning	98 300	79 927
Vatten & avlopp	58 393	-10 286
Avfallshantering	27 077	31 422
Fastighetsförsäkring	28 764	22 928
Digital-TV	71 751	71 736
Fastighetsskötsel och städning	164 963	133 060
Fastighetsskatt	24 104	6 490
Förvaltningskostnader	41 300	40 560
Del i samfällighet	22 500	22 500
Driftsuppföljning	9 569	9 329
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7 703	0
Hissbesiktning	1 730	0
Konsultarvode	0	42 661
Förbrukningsinventarier	22 244	0
Övrigt	38 300	41 304
	1 086 914	642 660

Specificering av periodiskt underhåll

Ombyggnad av utemiljö	245 070	0
Inköp av pollare	23 529	0
	268 599	0

h

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisor	13 625	12 750
Advokatkostnader	17 650	20 250
Övrigt	6 751	2 908
	38 026	35 908

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 300	44 500
Valberedning	5 000	2 000
Sociala avgifter	6 936	4 053
Särskild löneskatt	424	0
	56 660	50 553

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkt från bankkonto	2 242	3 224
Övriga ränteintäkter	5	0
	2 247	3 224

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	473 884	741 748
Övriga räntekostnader	62	88
	473 946	741 836

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Lejonhjärta 5 i Malmö. Värdeår: 2010

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 147 600	72 147 600
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 147 600	72 147 600

4

Ingående avskrivningar	-1 508 167	-888 523
Årets avskrivningar	-619 644	-619 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 127 811	-1 508 167
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 652 400	9 652 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 652 400	9 652 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	79 672 189	80 291 833
Taxeringsvärden byggnader	26 337 000	25 558 000
Taxeringsvärden mark	5 508 000	4 727 000
	31 845 000	30 285 000

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	9	55
	9	55

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Vattenavgift	7 344	7 294
Digital-TV	17 939	17 934
Försäkringspremier	18 586	15 488
Samfällighetsföreningen	6 183	0
Lokalvård	4 615	0
Övrigt	5 561	2 723
	60 228	43 439

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank, transaktionskonto	615 291	367 145
SBAB, placeringskonto	410 724	408 482
Handkassa	3 033	9 485
	1 029 048	785 112

h

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkrosändr.	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB 21081426	1,74	2020-01-17	7 543 750	7 568 750
SBAB 21081507	1,39	2019-11-20	7 393 750	7 418 750
Swedbank 2853380422	3,33	2017-12-20	7 656 250	7 681 250
Avgår nästa års amortering			-75 000	-75 000
			22 518 750	22 593 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 22 218 750 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
	23 600 000	23 600 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

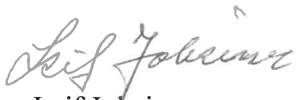
	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	161 885	150 801
Revision	13 500	13 000
Räntekostnad	19 121	19 200
	194 506	183 001

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjs med 1 % per 2017-01-01.

h

Malmö 2017-04-13



Leif Joheimer
Ordförande



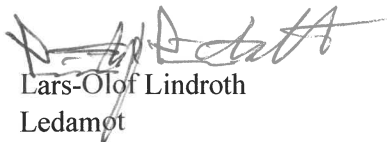
Ulla Bergfors
Ledamot



Marianne Lundholm
Ledamot



Kjell Eriksson
Ledamot



Lars-Olof Lindroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosariet, org.nr. 769620-1982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosariet för år 2016.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosarieför år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Malmö den 18 1 4 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor