

Bostadsrättsföreningen Rosenberget  
Org nr 716411-6092

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet  
.....
- f) Val av rösträknare  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosenberget med säte i Örebro, 716411-6092, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

### VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Rosenberget är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1981. Föreningen äger fastigheten Delsjön 11 med adress Erik Rosenbergs väg 2-170 i Örebro och därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Nya stadgar har antagits under året.

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 7 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 november 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald t o m
Anna Dacke	Ordförande	Stämman 2018
Ann-Christine Lundin	Vice ordförande	Stämman 2019
Clary Odelberg-Johnson	Sekreterare	Stämman 2019
Bengt Sandin	Ledamot	Stämman 2018
Lotta Zaine	Ledamot	Stämman 2018
Per Erik Åberg	Suppleant	Stämman 2018
Isabel Fredriksson	Suppleant	Stämman 2018
Mikael Järliden	Suppleant	Stämman 2019
Ann-Kristin Moberg	Suppleant	Stämman 2019

- Föreningens firma tecknas av Anna Dacke, Ann-Christine Lundin och Clary Odelberg-Johnson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 st (11 st) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som revisorsuppleant, båda BoRevision AB.  
Föreningsvald revisor Christer Sundqvist

#### Valberedning

Magnus Lilja (sammankallande) och Marianne Sjöberg.

#### Byggnader

Byggnaderna uppfördes år 1984 och är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med 79 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

En förskola finns och en äldre villa, Vita villan, som inrymmer föreningslokal och övernattningsrum samt 2 lägenheter som hyrs ut. Till byggnaderna hör också totalt 67 st parkeringsplatser i carport (29 med grindar), samt 18 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan uppgår till 7 593 kvm, varav 7 039 kvm utgör bostadsrätternas lägenhetsyta, hyresrätter 97 kvm samt lokalarea inkl. förskola 457 kvm.

*Lägenhetsfördelning bostadsrätter*

2 st 1 rum och kök  
18 st 2 rum och kök  
27 st 3 rum och kök  
27 st 4 rum och kök  
5 st 5 rum och kök

*Lägenhetsfördelning hyresrätter*

1 st 1 rum och kök  
1 st 2 rum och kök

*Lokaler*

Föreningen hyr ut lokaler till förskoleverksamhet i Örebro kommun som hyr ut lokalerna i andra hand till Försprånget (kooperativ förskola) med styrelsens tillstånd.  
Kontraktets löptid gäller t.o.m. 30 september 2020 och förlängs med 3 år.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

*Föreningen har avtal med nedanstående företag*

Egeryds Fastighetsförvaltning AB

E.ON Försäljning AB

Fortum Markets AB

Stena Recycling

Örebro Kommun

Com Hem AB

Lås o Säkerhet

Open Universe

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning, avtal med jourföretaget CSG ingår

Fjärrvärme och elnätsavgift

El, rörligt pris

Återvinning avfall

Vatten och sopor

Kabel-TV

Nycklar

Leverans av fiber till samtliga lägenheter

*hak*

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 99 tkr före avsättning till yttre underhållsfond. Underskottet beror på att föreningen under räkenskapsåret haft höga underhållskostnader.

Underhåll som utförts under året, fortsatt skötsel av träd enligt föreningens trädplan, renovering av föreningens 4 tvättstugor och förbättrat ventilationen i grovtvättstugan. Slutfört renovering av entré till Vita Villan. Utifrån den årliga underhållsbesiktningen i form av yttrebesiktningen har viss fasadrenovering gjorts. Fiberinstallation har påbörjats.

#### *Pågående arbeten.*

Fiberinstallation kommer att utföras under hela 2018. Föreningen kommer att följa sin trädplan för de träd, häckar och buskar som föreningen planterat.

Nya stadgar har antagits på extra föreningsstämmor och är skickade till bolagsverket för registrering.


#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den 1 juli 2003 då avgifterna höjdes med 4%.

Genomsnittlig årsavgift inkl värme efter den senaste höjningen uppgår till 715 kr/kvm.

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018-2019. Avsättning till medlemmarnas inre reparationsfond sker med 145 tkr/år.

#### *Hyror*

Hyran för carport med el är 230 kr (280 kr med grind). P-plats utan el kostar 100 kr per månad och med el 155 kr per månad. Efter renovering av lägenheten i Vita Villan har hyran höjts enligt hyresnämndens nivå. 

## MEDLEMSINFORMATION

### *Medlemmar*

Antal medlemmar vid årets början	115
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	9
Antal medlemmar vid årets slut	115

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 st (13 st) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren på 1% av prisbasbeloppet per lån.


På varje gård finns ett gårdsombud, totalt 4 st, för att stödja gårdarna att ta ansvar för miljö och trivsel samt att introducera nyinflyttade.

I Vita villans bottenvåning finns ett övernattningsrum och en föreningslokal som medlemmarna kan hyra. Övernattningsrummet och föreningslokalen bokas på en lista i Vita villan och två stycken nyckelansvariga har utsetts. I källarvåningen finns hobbyrum och grovtvättstuga. Städning av soprummet utförs av Egeryds Fastighetsförvaltning AB. Egeryds sköter även kölista för parkeringsplatser.

- Styrelsen har haft regelbundna möten med gårdsombuden i anslutning till styrelsemöten.
- Höst- och vårstädning har genomförts med gott resultat.
- Regler för uthyrning av föreningslokaler i Vita villan finns utarbetade.
- Informationsbrev finns utarbetat som lämnas till nyinflyttade medlemmar.
- Dokument finns utarbetat med information om arbetsuppgifter som ingår i gårdsombudens uppdrag.
- Dokument finns utarbetat med information om arbetsuppgifter som ingår i Vita Villan ansvariges uppdrag.

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar i brevlådan utanför lägenheten. Information om städdagar, höst och vår och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor vid de gemensamma tvättstugorna.

Föreningens e-postadress är [brfrosenberget@gmail.com](mailto:brfrosenberget@gmail.com)

Föreningen har ett löpande föreningsavtal med Campusgymmet (Örebro Universitets Idrottsförening) som innebär reducerat pris på träningskort. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning tkr	5 571	5 558	5 547	5 546	5 526
Resultat efter finansiella poster tkr	-99	246	576	269	-762
Balansomslutning tkr	51 832	52 791	52 692	52 804	53 180
Likviditet %	142	137	132	104	91
Soliditet %	14	14	13	12	12
Lån per kvm kr	5 669	5 743	5 817	5 891	5 964
Räntekostnad per kvm	146	163	187	219	235
Årsavgift per kvm yta bostadsrätt inkl värme kr	715	715	715	715	715

### Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Likviditeten beräknas exklusive lån som väntas omsättas inom ett år.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2017-06-30</b>	2 272 964	2 626 715	2 097 833	246 416
Balansering av fg års resultat			246 416	-246 416
Avsättning enl UH plan		515 000	-515 000	
Årets ianspråktagande UH plan		-888 175	888 175	
Årets resultat				-99 664
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	2 272 964	2 253 540	2 717 424	-99 664

Medlemsinsatser = insatser + upplåtelseavgifter

## RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta hänsyn till:

Balanserat resultat före fondförändring	2 344 249
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	-515 000
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	888 175
Årets resultat	-99 664

Kronor 2 617 760

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs kronor 2 617 760 *Ray*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 570 590	5 557 663
<b>Summa rörelseintäkter</b>		5 570 590	5 557 663
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-3 623 155	-3 136 925
Övriga rörelsekostnader	4	-118 398	-143 867
Personalkostnader och arvoden	5	-231 271	-208 772
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6, 7	-596 802	-596 802
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 569 626	-4 086 366
<b>Rörelseresultat</b>		1 000 964	1 471 297
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 217	9 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 845	-1 234 252
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 100 628	-1 224 881
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-99 664	246 416
<b>Årets resultat</b>		-99 664	246 416

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	48 734 138	49 323 600
Inventarier	7	15 018	22 358
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 749 156	49 345 958
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 595	0
Övriga fordringar	8	57 841	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	159 549	153 213
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		262 985	153 577
<i>Kortfristiga placeringar</i>		<hr/>	<hr/>
	10	2 099 540	2 091 176
<i>Kassa och bank</i>		<hr/>	<hr/>
	11	720 418	1 200 190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		51 832 099	52 790 901

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 272 964	2 272 964
Fond för yttre underhåll		2 253 540	2 626 715
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 526 504	4 899 679
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 717 424	2 097 833
Årets resultat		-99 664	246 416
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 617 760	2 344 249
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		7 144 264	7 243 928
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 918 125	43 041 338
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		14 918 125	43 041 338
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	28 126 499	563 144
Leverantörsskulder		156 133	615 776
Aktuella skatteskulder		4 420	2 638
Övriga skulder	13	735 098	650 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	747 560	674 029
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		29 769 710	2 505 635
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		51 832 099	52 790 901

*AK*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

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

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år, helt avskrivna år 2084
Markanläggning	20 år, helt avskriven år 2031
Inventarier, stolar	5 år, helt avskriven år 2020

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.


#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### *Fastighetsavgift/skatt*

Fastighetsavgift betalas med 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. 

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>
Hysesintäkter bostäder	115 646	95 532
Hysesint garage/p-platser	220 370	226 560
Årsavgifter bostäder	5 032 320	5 032 390
Hysesintäkter lokaler	317 100	317 100
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	-3 064
Hyses-/avg.bortfall parkering	-10 091	-9 490
Avsättning till medlem rep.fond	-144 637	-144 637
Värme hyreslägenheter	546	5 173
Värme lokal	28 536	28 536
Uthyrning samlingslokal	10 800	9 600
Påminnelseavgift	0	-36
Öresutjämning	0	-1
	<u>5 570 590</u>	<u>5 557 663</u>

**Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader**

	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	172 279	181 463
Städkostnad utöver avtal	3 400	0
Serviceavtal	0	20 000
Snöröjning	88 547	46 085
Reparationer	619 212	805 602
Underhåll	888 175	256 334
Fastighetsel	169 352	155 467
Fjärrvärme	783 978	766 485
Vatten	156 320	155 543
Sophämtning	127 303	149 057
Fastighetsförsäkringar	130 942	124 353
Kabel-TV	123 750	123 176
Fastighetsavgift/skatt	117 797	116 015
Förvaltning, grundavtal	242 100	237 345
	<u>3 623 155</u>	<u>3 136 925</u> <sup>U</sup> <sub>AAA</sub>

**Not 4 Övriga rörelsekostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Förvaltningskostnader interna	19 552	16 960
Förbrukningsmaterial	9 065	8 697
Revisionsarvode, ext	13 250	12 875
Övriga förvaltningskostnader	72 805	90 389
Konsultarvoden	0	5 274
Bankkostnader	3 726	3 860
Övriga externa tjänster	0	5 812
	<u>118 398</u>	<u>143 867</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Årsarvode	70 526	68 320
Sammanträdesarvoden	69 380	61 320
Revisorsarvode	2 275	0
Arvode gårdsombud	5 460	4 032
Arvode vicevärd	31 200	31 200
Arvode valberedning	3 412	0
Arb.givaravg löner/ersätt	49 018	43 900
	<u>231 271</u>	<u>208 772</u>

Föreningen har under året haft en vicevärd och en ansvarig för föreningslokalen Vita Villan *huv* avlönade.

**Not 6      Byggnader och mark**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	45 707 917	45 707 917
Mark	10 652 260	10 652 260
Markanläggning	316 381	316 381
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	56 676 558	56 676 558
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-7 352 958	-6 763 496
Årets avskrivningar	-589 462	-589 462
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-7 942 420	-7 352 958
	<hr/>	<hr/>
<b>Redovisat värde</b>	48 734 138	49 323 600
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	20 550 000	20 550 000
	<hr/>	<hr/>
	77 550 000	77 550 000
 Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Lokaler	950 000	950 000
Bostäder	76 600 000	76 600 000

**Not 7 Inventarier**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Installationer	489 509	489 509
Inventarier	36 698	36 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>526 207</u>	<u>526 207</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-503 849	-496 509
Årets avskrivningar	-7 340	-7 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-511 189</u>	<u>-503 849</u>
<b>Redovisat värde</b>	<u>15 018</u>	<u>22 358</u>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Skattekonto	364	364
Fordringar hos leverantörer	57 477	0
	<u>57 841</u>	<u>364</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	67 378	63 565
Förutbetald kabel-TV-avgift	31 048	30 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 123	59 925
Upplupna ränteintäkter	0	4 148
Arvode fördröjd utbetalning	0	-5 320
<b>Summa</b>	<u>159 549</u>	<u>153 213</u>



**Not 10 Kortfristiga placeringar**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
SBAB Brf-konto	2 099 540	2 091 176
	<u>2 099 540</u>	<u>2 091 176</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Kassa	4 211	5 609
Företagskonto Swedbank	716 207	1 194 581
	<u>720 418</u>	<u>1 200 190</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m	Amorteringar år 18-19 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,16	2019-03-30	50.000	5.150.000
Stadshypotek AB	1,45	rörligt 3 mån	11.280	1.057.500
Stadshypotek AB	1,45	rörligt 3 mån	90.000	5.008.000
Stadshypotek AB	1,45	rörligt 3 mån	13.144	1.278.300
Stadshypotek AB	1,63	2019-06-30	18.720	1.815.824
SBAB	3,73	2023-05-15	80.000	6.980.000
SBAB	0,78	2019-06-04	85.000	2.616.250
SBAB	3,68	2018-08-27	80.000	6.980.000
SBAB	1,74	2022-03-18	50.000	4.062.500
SBAB	3,95	2020-08-19	42.500	4.048.125
SBAB	3,62	2018-08-20	42.500	4.048.125
<b>Totalt</b>			<b>563.144</b>	<b>43.044.624</b>

Varav kortfristig del 28 126 499 kr

En ny redovisningsprincip tillämpas i år vilket innebär att som kortfristig del av lån räknas lån som förväntas omsättas inom ett år. Detta är ej justerat på jämförelseåret då principen började gälla först detta räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 40 229 tkr. *hac*

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	46 375 000	46 375 000

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Medlemmarnas repfond/Inre fond	629 121	551 640
Personalens skatt	53 441	48 652
Avräk lagstadgade soc avg	49 020	43 900
Övriga skulder	3 516	5 856
	<u>735 098</u>	<u>650 048</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Upplupna räntor	174 685	160 810
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	488 578	457 001
Upplupen elkostnad	19 168	22 348
Upplupen fjärrvärmekostnad	17 144	20 094
Upplupen kostn vatten	25 425	0
Upplupen kostn sophämtning	22 560	13 776
<b>Summa</b>	<u>747 560</u>	<u>674 029</u> <i>han</i>

**Not 15      Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

*Underhållsplan och kommande års underhåll*

- Fiberinstallationer för alla bostäder är påbörjat och kommer att fortsätta under kommande år till en uppskattad kostnad av 500 000 kr.
- OVK besiktning för hela området kommer att utföras till en uppskattad kostnad av 50 000 kr.
- Den upprättade underhållsplanen kommer fortsätta gälla och yttre underhåll så som byte av stuprör, målningsförbättringar etc. kommer utföras till en uppskattad kostnad av 150 000 kr. *huc*

Örebro 2018 -11-04



Anna Dacke  
Ordförande



Ann-Christine Lundin  
Vice ordförande



Clary Odelberg-Johnson  
Sekreterare



Mikael Järliden  
Tjänstgörande suppleant




Lotta Zaine  
Ledamot



Åsa Axell  
Extern revisor  
BoRevision AB

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 11 - 06



Christer Sundqvist  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenberget, org.nr. 716411-6092

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenberget för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

*Handwritten signature*

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosenberget för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

### 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro den 6 november 2018



Åsa Axell  
BoRevision AB



Christer Sundqvist  
Förtroendevald revisor