

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Rosa Huset



Årsredovisning för
Brf Rosa Huset
716444-7646
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosa Huset, 716444-7646, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bo Myhrman	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2017
Bengt Ellison	Ledamot	2017
Fredrik Svahn	Ledamot	2017
Shahroz Sahba	Ledamot	2017
Marcus Bengtsson	Ledamot	2017
Kerstin Bergqvist	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Thomas Segenstedt	2017
Peter Eriksson	2017

Ordinarie revisorer

Jan Håkansson	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Bo Myhrman	2017
------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 49:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnad med 25 lägenheter och 5 lokaler. Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980. Fastighetens adress är Vasaplatsen 6.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
0	5	14	4	1	1

Total tomtarea:	4090 kvm
Total bostadsarea:	2995 kvm
Total lokalarea:	322 kvm

Lokalförteckning

Verksamhet	Yta	Löptid
Herrkonfektion	119 kvm	2017-10-31
Interiörbutik	80 kvm	2018-12-31
Kroppsvård	89 kvm	2020-05-31
Lager	10 kvm	
Lager	10 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 126 120 kr och planerat underhåll för 223 387 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Nedanstående åtgärder har genomförts	År	Kommentar
Relining av avlopp	2016	Förbättrad funktion
Ny vs-pump i värmesystemet	2014	För optimering
Byte av ventiler på radiatorer	2014	Samtliga utrymmen
Nya balkonger mot gården	2013	Två lägenheter
Byte av plåttak	2013	Gårdshuset
Renovering av rökgångar	2013	Huset mot Vasaplatsen
Värme i stuprör	2010-2011	Nya kablar i stuprör
Renovering och ommålning av gårdshuset samt tilläggsisolering mot grannfastigheterna	2009-2010	Alla fasader
Nya balkonger mot gården	2009	Nio lägenheter
Fönsterbyte	2008-2010	Alla fönster mot Vasaplatsen och vissa mot gården
Omputsning av fasad	2008-2009	Fasaden mot Vasaplatsen
Renovering av balkonger	2008-2009	Mot Vasaplatsen
Hissrenovering byte av motor	2008	
Soprum	2006	Hel ommålning, uppsättning av skydd mot slitage
Tvättstuga	2006	Nya maskiner och ommålning
Tak	2003	Reparation och målning
Rotrenovering	1980-1981	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 140	2 152	2 242	2 103	2 054
Årets resultat	196	111	136	-1 059	163
Årets resultat exkl avskrivningar	567	482	507	-866	355
Avsättning till underhållsfond	-283	-192	-192	-192	-170
lanspråkstagande av underhållsfond	223	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	136	-80	-56	-1 251	-7
Totalt eget kapital	27 738	27 542	27 431	27 294	28 089
Balansomslutning	49 592	48 885	48 925	48 081	48 010
Soliditet %	56	56	57	57	59
Likviditet %	412	238	170	106	170
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	477	477	477	472	472
Driftskostnad, kr / kvm	225	246	211	244	242
Ränta, kr / kvm	109	145	177	206	216
Snittränta (%)	1,70	2,31	2,81	3,31	3,51
Underhållsfond, kr / kvm	288	276	160	115	59
Lån, kr / kvm	6 419	6 238	6 264	6 315	6 195

Årsavgiftsnivå för bostäder 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 lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Inga avgiftshöjningar under 2016.

Överlåtelse

Under 2016 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Styrelsen har skött

Com Hem AB

Eon försäljning AB

Göteborg Energi AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	35 689 345	1 009 908	-9 268 498	111 224
Disposition enligt föreningsstämma			111 224	-111 224
Avsättning till balkongfond		18 780	-18 780	
Avsättning till underhållsfond		264 378	-264 378	
Ianspråktagande av underhållsfond		-223 387	223 387	
Årets resultat				196 305
Vid årets slut	35 689 345	1 069 679	-9 217 045	196 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 157 274
Årets resultat före fondförändring	196 305
Årets avsättning till underhållsfond	-264 378
Årets ianspråktagande av underhållsfond	223 387
Årets avsättning till balkongfond	-18 780
Summa över/underskott	-9 020 740

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 020 740**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 108 768	2 109 189
Övriga rörelseintäkter	2	31 653	42 874
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 140 421	2 152 063
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 096 104	-1 112 976
Övriga externa kostnader	6	-115 837	-76 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-370 816	-370 815
Summa rörelsekostnader		-1 582 757	-1 560 294
Rörelseresultat		557 664	591 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	124	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-361 482	-480 858
Summa finansiella poster		-361 358	-480 545
Resultat efter finansiella poster		196 306	111 224
Årets resultat		196 305	111 224

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	46 966 509	47 337 325
Summa materiella anläggningstillgångar		46 966 509	47 337 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		46 969 309	47 340 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 778	111 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 350	12 025
Summa kortfristiga fordringar		48 128	123 338
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	12	2 325 343	1 171 497
Summa omsättningstillgångar		2 623 066	1 544 430
SUMMA TILLGÅNGAR		49 592 375	48 884 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 834 237	33 834 237
Kapitaltillskott/överkursfond		1 855 108	1 855 108
Fond för yttre underhåll		1 069 679	1 009 908
Summa bundet eget kapital		36 759 024	36 699 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 217 045	-9 268 497
Årets resultat		196 305	111 224
Summa fritt eget kapital		-9 020 740	-9 157 273
Summa eget kapital		27 738 284	27 541 980
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	21 215 374	20 692 818
Summa långfristiga skulder		21 215 374	20 692 818
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	77 444	85 000
Leverantörsskulder		74 112	39 368
Skatteskulder		173 021	162 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 140	362 813
Summa kortfristiga skulder		638 717	649 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 592 375	48 884 555

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	557 664
Avskrivningar	370 816
	928 480
Erhållen ränta	124
Erlagd ränta	-361 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	567 122
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	75 210
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-3 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 846
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	515 000
Årets kassaflöde	1 153 846
Likvida medel vid årets början	1 171 497
Likvida medel vid årets slut	2 325 343

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Inventarier

5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 427 988	1 427 975
Hyror, lokaler	656 000	655 760
Övriga objekt	24 780	25 454
Summa	2 108 768	2 109 189

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Vatten	1 348	674
Uppvärmning	24 002	25 035
Överlåtelseavgifter	2 216	-
Övriga intäkter	4 088	60
Försäkringsersättningar	-	17 101
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-1	4
Summa	31 653	42 874

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	-	3 402
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	544
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 154	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	102 597	27 917
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 666	-
VA & sanitet, installationer	-	15 750
El, installationer	-	6 884
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 804
Hiss	8 703	7 954
Markytor	-	6 688
Klottersanering	-	4 905
Summa	126 120	75 848

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	-	221 337
VA & sanitet, installationer	223 387	-
Summa	223 387	221 337

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	73 571	70 165
Fastighetsförvaltning	121 390	118 195
OVK	-	24 268
Besiktningkostnader	1 516	1 475
Gångbanerenhållning	3 000	2 925
Snöröjning	6 420	4 090
Serviceavtal	3 314	1 632
Förbrukningsmaterial	4 491	14 349
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 357	81 776
El	26 934	31 441
Uppvärmning	288 036	263 859
Vatten och avlopp	57 726	58 824
Avfallshantering	67 271	65 508
Fastighetsförsäkring	26 504	42 920
Systematiskt brandskyddsarbete	5 449	-
Kabel-TV	20 230	32 710
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 388	1 654
Summa	746 597	815 791

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 638
Tele och post	1 911	2 232
Förvaltningskostnader	71 178	44 463
Revision	14 503	12 591
Bankkostnader	11 096	2 361
Övriga externa tjänster	5 921	1 497
Övriga externa kostnader	11 228	11 721
Summa	115 837	76 503

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	370 816	370 815
Summa	370 816	370 815

Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	127	-
Ränteintäkter, skattekonto	-3	313
Summa	124	313

Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	360 806	480 441
Räntekostnader för kortfristiga skulder	676	417
Summa	361 482	480 858

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 081 463	37 081 463
-Mark	12 665 385	12 665 385
	49 746 848	49 746 848
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	49 746 848	49 746 848
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 409 523	-2 038 708
	-2 409 523	-2 038 708
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-370 816	-370 815
	-370 816	-370 815
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 780 339	-2 409 523
Redovisat värde	46 966 509	47 337 325
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 301 124	34 671 940
Mark	12 665 385	12 665 385
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	60 000 000
Lokaler	4 126 000	3 909 000
Totalt taxeringsvärde	88 126 000	63 909 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	3 585
Övriga förutbetalda kostnader	6 350	8 440
	6 350	12 025

Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 348 013	810 172
Transaktionskonto, Handelsbanken	591 639	-
Transaktionskonto, Handelsbanken	-	314
Transaktionskonto, SEB	385 691	361 011
	2 325 343	1 171 497

Not 13 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	77 444	85 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	77 444
Förfaller senare än fem år från balansdagen	21 215 374	20 615 374
	21 292 818	20 777 818

Not 14 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	21 292 818	20 777 818
Summa	21 292 818	20 777 818

Låneinstitut	Ränta	Rörigt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,80 %	17-11-28	2 790 000		40 000	2 750 000
SEB	0,80 %	17-11-28	4 207 500		45 000	4 162 500
Stadshypotek	1,10 %	19-10-30	4 455 000		-	4 455 000
Stadshypotek	1,15 %	19-03-30	4 355 318		-	4 355 318
Stadshypotek	1,19 %	18-03-30	2 970 000		-	2 970 000
Stadshypotek	1,05 %	19-03-30	1 000 000		-	1 000 000
Stadshypotek	1,19 %	18-03-30	500 000		-	500 000
Stadshypotek	1,15 %	19-03-30	500 000		-	500 000
Stadshypotek	1,05 %	19-03-30		600 000		600 000
			20 777 818	600 000	85 000	21 292 818

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	29 748	71 318
Förutbetalda intäkter	213 754	193 374
Upplupna driftskostnader	54 417	59 540
Upplupna revisionsarvoden	13 375	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 846	26 581
	314 140	362 813

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

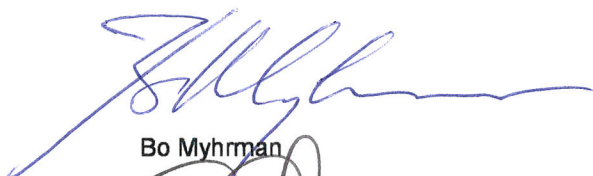
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>23 280 000</u>	<u>22 915 000</u>
Summa ställda säkerheter	23 280 000	22 915 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

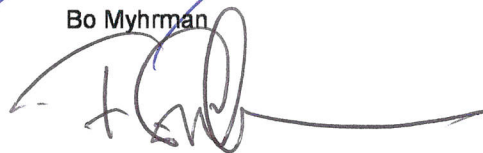
Göteborg 2017-06-01



Bo Myhrman



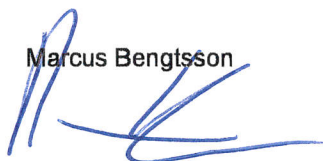
Bengt Ellison



Fredrik Svahn



Shahroz Sahba



Marcus Bengtsson



Kerstin Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-01
Acrevi Revision



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosa Huset
Org.nr. 716444-7646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosa Huset 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.

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 revisionssed 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 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

GÖTEBORG den 1 juni 2017



Jan Håkansson

Auktoriserad revisor