

Årsredovisning för  
**Brf Södra Rosendal i Uppsala**  
769630-6856

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Rosendal i Uppsala, 769630-6856 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### VERKSAMHETEN

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 16 september 2015.

Ekonomisk plan registrerades 4 maj 2017.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 14 september 2017.

#### Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Södra Rosendal i Uppsala och Veidekke Bostad AB skedde per 30 juni 2018. Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 30 juni 2018 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Södra Rosendal i Uppsala i avräkningen.

#### Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen har 1 juni 2016 förvärvat samtliga aktier i Obåk 3 AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Uppsala Kåbo 55:3. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Södra Rosendal i Uppsala. Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheten Uppsala Kåbo 55:3.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

På fastigheten, Uppsala Kåbo 55:3, har Veidekke Bostad AB byggt två bostadshus varav ett med ett trapphus och ett med sex trapphus i fem - sex våningar med ett underliggande garage. Trapphus 4, 5 och 6 färdigställdes och inflyttning skedde i oktober, november och december 2017. Färdigställande av trapphus 1, 2, 3 och 7 beräknas skedde januari - mars 2018. Adress är Torgny Segerstedts Allé 20-32, 756 44 Uppsala.

#### Gemensamhetsanläggning

Gemenskapsanläggningar Kåbo GA:7 för ledningar och Kåbo GA:8 för väg och dagvatten har bildats. En samfällighetsförening har bildats för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagande i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftskostnader.

#### Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Byggnader och ytor

Bostadsyta: 7 509 kvm

Markareal: 5 303 kvm

### Lägenhetsfördelning

1 rok 2 st

2 rok 46 st

3 rok 19 st

4 rok 34 st

5 rok 6 st

**107 st**

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Föreningen har 53 garageplatser som hyrs ut till medlemmar via dotterbolaget Södra Rosendal Parkering AB. Det finns även 17 markplatser för uthyrning.

Husen har färdigställts löpande sedan första tillträde 17 oktober 2017. Inflyttningen slutfördes den 21 mars 2018.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14.

Garantibesiktning sker cirka två år efter sista inflyttning.

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Föreningens tekniska förvaltning sköts av Veidekke Nära AB.

Städning av trapphus sköts av Rent & Fräscht AB.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut 172 (fg. år 60).

Överlåtelse under året: 21 (fg. år 6).

Andrahandsuthyrningar: 15

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2018.

Styrelsen har följande sammansättning;

Bo Wolwan	Ordförande
Richard Nyberg	Ledamot
Cecilia Jutell	Ledamot

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 stycken protokollförda möten.

### Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

### Valberedning

Christina, Atterby, sammankallande, Erik Uselius, Hans Clausen, Jenny Hädestam och Claes Kylberg.

### Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott beroende på att föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter i förhållande till ekonomisk plan för verksamhetsåret 2019. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr per kvm. Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatser.

### Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Förbrukningen av hushållsel mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Kostnaden aviseras i efterskott. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

### Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017	Belopp i kr
Årsavgift, kr/kvm BOA	762	-	
Fastighetslån, kr/kvm BOA	14 563	-	
Nettoomsättning	3 321 164	-	
Balansomslutning	405 992 823	417 894 294	
Soliditet %	71	28	
Definitioner: se not			

\*- Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

### Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	117 139 500	-	-47 133
Inbetalda medlemsinsatser	170 755 500		
Årets resultat			132 762
<b>Vid årets utgång</b>	<b>287 895 000</b>	-	<b>85 629</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-47 133
Årets resultat	132 762
<b>Totalt</b>	<b>85 629</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	375 000
Balanseras i ny räkning	-289 371
<b>Summa</b>	<b>85 629</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 321 164	-
Övriga rörelseintäkter	3	592 884	-
		<b>3 914 048</b>	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 069 074	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 157 338	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>687 636</b>	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 874	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 762</b>	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>132 762</b>	-
<b>Årets resultat</b>		<b>132 762</b>	-

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen juli 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - juni 2018, med 495 000 kronor och täckning av tidigare underskott med 47 133 kronor.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	395 303 225	87 052 314
Pågående nyanläggningar	7	-	288 980 000
		<b>395 303 225</b>	<b>376 032 314</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>395 353 225</b>	<b>376 082 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 917 939	72 194
Fordringar hos dotterbolag		131 687	-
Övriga fordringar		1 062 246	8 731 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 565	170 685
		<b>3 331 437</b>	<b>8 974 287</b>
<i>Kassa och bank</i>		7 308 161	32 837 693
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 639 598</b>	<b>41 811 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>405 992 823</b>	<b>417 894 294</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		287 895 000	117 139 500
		<b>287 895 000</b>	<b>117 139 500</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-47 133	-47 133
Årets resultat		132 762	-
		<b>85 629</b>	<b>-47 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>287 980 629</b>	<b>117 092 367</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	108 902 000	299 931 745
		<b>108 902 000</b>	<b>299 931 745</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	450 000	-
Förskott från kunder		387 241	-
Leverantörsskulder		6 827 264	200 514
Skulder till dotterbolag		7 611	-
Skatteskulder		651 350	363 360
Övriga kortfristiga skulder		-	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	786 728	256 308
		<b>9 110 194</b>	<b>870 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>405 992 823</b>	<b>417 894 294</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	132 762	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 157 338	-
	<u>2 290 100</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före</b>	<b>2 290 100</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 642 850	-4 836 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 790 012	-3 490 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>15 722 962</b>	<b>-8 327 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-21 428 249	-114 280 000
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-50 000
Avyttring av finansiella tillgångar		209 524
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 428 249</b>	<b>-114 120 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	170 755 500	117 139 500
Upptagna lån	109 577 000	37 598 749
Amortering av lån	-300 156 745	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-19 824 245</b>	<b>154 738 249</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25 529 532</b>	<b>32 290 773</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>32 837 693</b>	<b>546 920</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 308 161</b>	<b>32 837 693</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### *Pågående ombyggnad*

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

#### *Avskrivningar*

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### **Inkomst- och fastighetsskatt**

##### *Inkomstskatt*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

#### *Fastighetsskatt-/avgift*

Fastigheten har åsatts värdeår 2017/2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018/2019 till och med 2032/2033.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

#### *Uppskjuten skatt*

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	2 851 375	-
Hyror	258 761	-
Individuell mätning	211 028	-
<b>Summa</b>	<b>3 321 164</b>	-

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avräkning byggherre	542 133	-
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	29 787	-
Administrativa avgifter	20 921	-
Övriga intäkter	43	-
<b>Summa</b>	<b>592 884</b>	-

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	103 871	-
Städning	40 736	-
Bevakning & jour	2 191	-
Reparationer	40 655	-
El	368 677	-
Uppvärmning	176 145	-
Vatten	34 717	-
Sophantering	58 356	-
Fastighetsförsäkring	21 072	-
KabelTV, Bredband	81 454	-
Fastighetsskatt	15 995	-
Revision	17 500	-
Förvaltningskostnader	67 218	-
Övriga kostnader	40 487	-
<b>Summa</b>	<b>1 069 074</b>	-

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	2 157 338	-
<b>Totalt</b>	<b>2 157 338</b>	<b>-</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	288 980 000	174 700 000
Omklassificeringar	-288 980 000	
Investeringar	-	114 280 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>288 980 000</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	87 052 314	87 052 314
-Nyanskaffningar	21 428 249	-
-Omklassificering	288 980 000	
<b>Vid årets slut</b>	<b>397 460 563</b>	<b>87 052 314</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-2 157 338	-
Vid årets slut	-2 157 338	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>395 303 225</b>	<b>87 052 314</b>
<b>Varav mark</b>	<b>87 052 314</b>	<b>87 052 314</b>
Bostäder	124 800 000	90 840 000
Lokaler	3 199 000	-
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>127 999 000</b>	<b>90 840 000</b>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Mätdatainsamling	27 384	-
Fastighetskötsel	-	10 434
Bredband	81 454	-
Ekonomisk förvaltning	31 414	30 815
Fastighetsförsäkring	78 044	69 659
Avräkningsfordran enligt totalentreprenadavtalet	-	55 810
Övriga förutbetalda kostnader	1 269	3 967
	<u>219 565</u>	<u>170 685</u>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	50 000	209 524
- Inköp	-	50 000
- Försäljning	-	-209 524
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>50 000</b></u>	<u><b>50 000</b></u>

#### *Specifikation av moderföretagets innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Södra Rosendal Parkering AB, 559127-5697 i Uppsala	500	100	<u>50 000</u>
			<b>50 000</b>



### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SEB 42413968, ränta 0,80 % ffd 2020-08-28	36 450 668	-
SEB 42413976, ränta 0,90 % ffd 2020-08-28	36 450 666	-
SEB 42413984, ränta 1,45 % ffd 2023-08-28	36 450 666	-
Byggkreditiv	-	299 931 745
	109 352 000	299 931 745
varav kortfristigt	-450 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>108 902 000</b>	<b>299 931 745</b>

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	15 290	-
Förutaviserade avgifter & hyror	433 041	198 597
Fastighetsskötsel	7 566	-
Städning	6 086	-
Fjärrvärme	50 965	-
El	64 249	31 369
Vatten	-	-
Revision	20 000	17 000
Avräkningsskuld till Veidekke	189 531	-
Administrativa kostnader	-	8 000
Övriga kostnader	-	1 342
	<b>786 728</b>	<b>256 308</b>

B

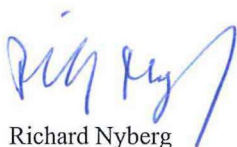


## Underskrifter

Uppsala 2019 - 04-09



Bo Wolwan  
Styrelseordförande



Richard Nyberg  
Ledamot



Cecilia Jutell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-12



Niclas Wärenfeldt  
Revisor Borevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Rosendal i Uppsala, org.nr. 769630-6856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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.

20





## 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 Södra Rosendal i Uppsala för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Uppsala den 12 / 4 - 2019

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

