

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Nellyan Estefania Leiva Lundström | Ordförande |
| Lars Niels Magnus Angantyr | Ledamot |
| Hanna Frida Lea Bracha | Ledamot |
| Louise Mainy Magdalena Flemming | Ledamot |
| Laurent Shatri | Ledamot |
| Therese Sandra Svendsen | Ledamot |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Erik Oskar Johansson | Suppleant |
| Darian Omar | Suppleant |
| Anna Randy Ziegler | Suppleant |
| PricewaterhouseCoopers AB | Revisor |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

PWC



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-21. Friköp av tomträtt samt gruppanslutnings avtal för fibern.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Rosenborg 1 | 2013 | Malmö |
| Rosenborg 2 | 2013 | Malmö |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

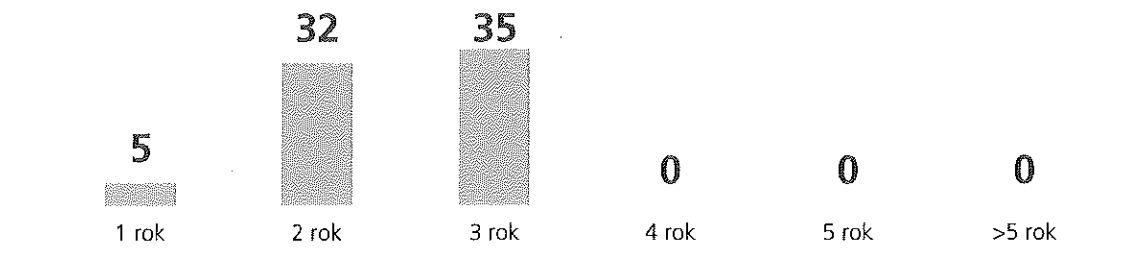
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m², varav 4 966 m² utgör lägenhetsyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| AA Nya Sjömansgården | 90 m ² | 2020-12-31 |
| Barber Shop | 39 m ² | 2020-09-30 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|--------------------------|---------------------------------|
| Styrelselokal 70 kvadrat | Källarplan på Törnskärsgången 9 |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin | 2019 | Både på Örsholmsgången 8 och Törnskärsgången |
| Spolning av avloppstammar i alla lägenheter | 2019 | Utfört 2019, spolning av alla stammar i alla lägenheter. |
| Plattor av marksten åtgärdat skador | 2018 | |
| Byte av sand i sandlådan | 2017 | |
| Uppförande av miljöstation | 2017 | |
| Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh | 2017 - 2018 | Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon. |
| Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter | 2017 - 2018 | Klar under 2018 |
| Uppförande av staket runt fastigheterna | 2017 | |
| Trivselhöjande åtgärder av utemiljö | 2017 | |
| Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån. | 2016 | Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån. |
| Löpande underhåll av källarväggar | 2016 | |
| Löpande underhåll av tvättstugor | 2015 - 2016 | |
| Armaturer | 2015 | Montering av rörelsearmaturer i cykelförråd och källare mm. på Örsholmsgången 6 A-B samt Törnskärsgången 9 A-C |
| Byte av tvättmaskiner | 2014 - 2015 | |
| Byte av tvättmaskiner | 2013 - 2014 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Byte av balkongräcken samt omgjutning av balkongplattor | 2019-2020 | Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törnskärsgången 9 samt Örsholmsgången 6 |
| Fräsning av huvudstammarna endast i källaren | 2020 | offert tas in under 2020. |
| Sand, sandlåda byte | 2020 | |
| Ommålning av tvättstugor | 2021 | Offerter tas in under 2020 |
| Renovering av portar till trapphusen | 2021 | Eventuellt får vi flytta detta till 2022 |
| Stigarledning, från fast service till lgt, Örsholmsgången 8 | 2021-2022 | |
| El central, byte, Örsholmsgången 8 | 2021-2022 | offert tas in under 2020 |
| lägenhetsförråd stål nät/dörr byte | 2023 | |
| Fönster, trä, byte | 2023 | |

M

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------------|---|
| Teknisk förvaltning | SBC Förvaltning Skåne AB |
| Källsortering | Stena Recycling |
| Kabeltv | Canal Digital Sverige AB |
| Fastighetsbelysning | E.ON Sverige AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Porttelefoni | TeliaSonera AB |
| VA, Hushållsavfall och Matavfall | VA Syd |
| Fastighetsförsäkring | Söderberg & Partners/Protector Forsakring ASA |
| Bredbandsinstallation | Telenor |
| SBA(Systematiskt brandskyddsarbete) | LIFRA |

Föreningens ekonomi

Under 2019 såldes en lägenhet på Örsholmsgången 8 C för 1 300 000 kr, detta användes för att amortera av på ett lån. Viket betyder att i dagsläget har föreningen kvar 8 stycken hyreslägenheter (4 stycken 2:or och 4 stycken 3:or). Vid eventuell flytt av hyresgäst kommer föreningen att sälja lägenheterna som bostadsrätter.

Vid extra stämman som hölls 2019-11-21 beslutade föreningen om att friköpa tomträten, köpet kommer att ske 2020-06-01. Detta kommer att leda till att föreningen tar ett lån på 38 617 000 kr. Planen är att vi ska finansiera lagfart och pantbrev själv. När friköpet av tomträten är gjord och räntan är fastställd kommer vi att göra en mer långsiktig ekonomisk plan. Styrelsen ser positivt i att vi kommer att veta vilka våra fasta kostnader kommer att vara i framtiden och kunna planera utefter detta.

I oktober flyttade vi ett lån från Swedbank till SBAB och i samband med detta gjorde vi en amortering på 1 675 000 kr samt fick ner räntan några punkter.

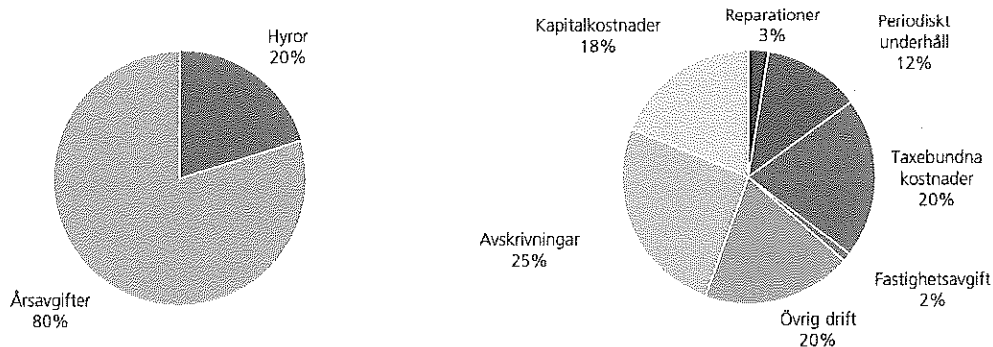
Styrelsen har beslutat att 2020 höja avgiften med 2% för alla bostadsrätter samt ca 2% på hyresbostäder. Styrelsen räknar inte med att göra några större höjningar av hyran efter 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 836 445 | 4 222 550 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 018 248 | 3 979 221 |
| Finansiella intäkter | 62 | 234 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 48 184 |
| Medlemsinsatser | 2 175 853 | 1 195 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 412 845 | 0 |
| | 6 607 008 | 5 222 639 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 489 441 | 2 226 004 |
| Finansiella kostnader | 794 380 | 922 451 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 17 557 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 815 000 | 1 335 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 125 288 |
| | 5 116 378 | 4 608 744 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 327 075 | 4 836 445 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 490 630 | 613 895 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under november månad utförde föreningen avloppsspölningen av samtliga avloppsstammar. Inom en snar framtid kommer liggarna i källaren behöva fräsas och vid behov kommer vi att behöva att utföra en relining av endast stammarna i källarna. Stambyte är utfört i vertikala ledning under 2008.

Vid extra stämman som hölls 2019-11-21 beslutade föreningen om att friköpa tomträtten. Föreningen röstade även ja till ett gruppanslutningsavtal för fibern, detta kommer att börja gälla fr.o.m 2020-03-01.

Föreningen har påbörjat renovering av balkongern i törnskärgången samt örsholmsgången 6. I renoveringen ingår byte av räcke på samtliga 32 balkonger. Under renoveringen konstaterades skador på BF balkongplattor och styrelsen beslutade att omgjuta balkongplattorna efter konstruktörens rekommendationer. Samtliga balkongplattor som inte blivit omgjutna tidigare kommer att omgjutas. Detta kommer resultera i att vi kommer att ha underhållsfria balkonger under många år framåt.

Under året har föreningen bytt torktulare och dragit ny ventilation i Örsholmsgången 8 samt bytt en tvättmaskin och en torktumlare inklusive nydragen ventilation i Örsholmsgången 6 tvättstuga.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 722 | 702 | 696 | 679 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 218 | 1 244 | 1 143 | 1 112 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 310 | 9 855 | 10 446 | 10 479 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 16 | 16 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 84 | 115 | 83 | 149 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 50 | 27 | 24 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 156 | 181 | 194 | 231 |
| Soliditet (%) | 61 | 59 | 58 | 58 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -352 | -273 | -224 | -780 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 018 | 3 979 | 3 937 | 3 838 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 966 m² bostäder och 129 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 66 287 172 | 1 695 261 | 0 | 64 591 911 |
| Uppskrivningsfond | 91 988 472 | 0 | -989 239 | 92 977 711 |
| Upplåtelseavgifter | 1 504 555 | 480 592 | 0 | 1 023 963 |
| Fond för yttre underhåll | 2 638 611 | 528 704 | -320 729 | 2 430 636 |
| S:a bundet eget kapital | 162 418 810 | 2 704 557 | -1 309 968 | 161 024 221 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -97 265 079 | -528 704 | 1 036 793 | -97 773 168 |
| Årets resultat | -352 105 | -352 105 | 273 175 | -273 175 |
| S:a ansamlad förlust | -97 617 184 | -880 809 | 1 309 968 | -98 046 343 |
| S:a eget kapital | 64 801 626 | 1 823 748 | 0 | 62 977 878 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -352 105 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -98 714 853 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -528 704 |
| summa balanserat resultat | -99 595 662 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 526 094 |
| -99 069 568 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 017 629 | 3 978 946 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 619 | 275 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 018 248 | 3 979 221 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 907 312 | -1 676 359 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -490 465 | -452 600 |
| Personalkostnader | Not 6 | -91 663 | -97 045 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 086 594 | -1 104 174 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 576 035 | -3 330 178 |
| RÖRELSERESULTAT | | 442 212 | 649 042 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 62 | 234 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -794 380 | -922 451 |
| Summa finansiella poster | | -794 318 | -922 217 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -352 105 | -273 175 |
| ÅRETS RESULTAT | | -352 105 | -273 175 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 100 583 409 | 101 653 445 |
| Maskiner | Not 9 | 3 052 | 19 610 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 100 586 461 | 101 673 055 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 100 586 461 | 101 673 055 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 26 751 | 26 751 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 5 370 273 | 3 883 013 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 20 927 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 417 951 | 3 909 764 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 000 433 | 1 000 433 |
| Summa kassa och bank | | 1 000 433 | 1 000 433 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 418 384 | 4 910 197 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 107 004 845 | 106 583 252 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 67 791 727 | 65 615 874 |
| Uppskrivningsfond | | 91 988 472 | 92 977 711 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 2 638 611 | 2 430 636 |
| Summa bundet eget kapital | | 162 418 810 | 161 024 221 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -97 265 079 | -97 773 168 |
| Årets resultat | | -352 105 | -273 175 |
| Summa fritt eget kapital | | -97 617 184 | -98 046 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 64 801 626 | 62 977 878 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 41 093 496 | 27 313 496 |
| Summa långfristiga skulder | | 41 093 496 | 27 313 496 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 140 000 | 15 735 000 |
| Leverantörsskulder | | 482 221 | 114 424 |
| Övriga skulder | | 1 400 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 486 102 | 442 454 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 109 723 | 16 291 878 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 107 004 845 | 106 583 252 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 198 481 | 3 064 199 |
| Årsavgifter - bortfall | -853 | 0 |
| Hyror bostäder | 706 037 | 799 796 |
| Hyror lokaler | 105 150 | 104 462 |
| Kabel-TV intäkter | 8 840 | 10 285 |
| Öresutjämning | -26 | 204 |
| | 4 017 629 | 3 978 946 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 619 | 275 |
| | 619 | 275 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 944 | 0 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 40 952 | 31 956 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 6 642 | 6 920 |
| | Snöröjning/sandning | 4 035 | 14 413 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 9 125 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 12 837 |
| | Bevakning | 19 069 | 0 |
| | Gård | 0 | 9 450 |
| | Serviceavtal | 0 | 6 126 |
| | Brandskydd | 5 504 | 3 734 |
| | | 77 146 | 94 561 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 4 452 | 1 250 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 3 850 |
| | Lokaler | 0 | 9 533 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 643 | 0 |
| | Tvättstuga | 12 440 | 15 871 |
| | Källare | 0 | 781 |
| | Entré/trapphus | 16 500 | 11 550 |
| | Lås | 2 285 | 3 899 |
| | VVS | -1 979 | 5 589 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 19 289 | 0 |
| | Elinstallationer | 4 049 | 4 378 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 18 677 | 0 |
| | Fönster | 4 192 | 1 944 |
| | Mark/gård/utemiljö | 12 774 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 3 307 | 0 |
| | Vattenskada | 9 181 | 0 |
| | | 106 810 | 58 645 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 231 498 |
| | Tvättstuga | 138 625 | 0 |
| | VVS | 61 219 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 89 231 |
| | Balkonger/altaner | 326 250 | 0 |
| | | 526 094 | 320 729 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 94 247 | 83 992 |
| | Värme | 425 433 | 585 465 |
| | Vatten | 256 165 | 135 635 |
| | Sophämtning/renhållning | 82 378 | 79 780 |
| | Grovsopor | 4 669 | 7 073 |
| | | 862 892 | 891 945 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 129 169 | 116 369 |
| | Markhyra/vägavgift/avgäld | 22 943 | 18 460 |
| | Tomträttsavgäld | 4 984 | 4 984 |
| | Kabel-TV | 64 943 | 67 702 |
| | Bredband | 5 999 | 0 |
| | | 228 038 | 207 515 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 106 334 | 102 964 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 907 312 | 1 676 359 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 4 862 | 5 819 |
| | Tele- och datakommunikation | 11 008 | 10 156 |
| | Juridiska åtgärder | 17 189 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 125 | 5 100 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 20 494 | 18 750 |
| | Föreningskostnader | 12 031 | 11 273 |
| | Förvaltningsarvode | 322 806 | 329 384 |
| | Administration | 11 273 | 53 538 |
| | Konsultarvode | 82 047 | 18 580 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 630 | 0 |
| | | 490 465 | 452 600 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 69 750 | 68 000 |
| | Löner | 0 | 7 350 |
| | Sociala kostnader | 21 913 | 21 695 |
| | | 91 663 | 97 045 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 80 797 | 80 797 |
| | Uppskrivning byggnad | 989 239 | 989 239 |
| | Maskiner | 16 558 | 34 138 |
| | | 1 086 594 | 1 104 174 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 8 079 720 | 8 079 720 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 8 079 720 | 8 079 720 |
| | Ackumulerad uppskrivning | | |
| | Vid årets början | 98 923 903 | 98 923 903 |
| | Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -989 239 | -989 239 |
| | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp | -4 946 192 | -3 956 953 |
| | Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp | 92 988 472 | 93 977 711 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -403 986 | -323 189 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -80 797 | -80 797 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -484 783 | -403 986 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 100 583 409 | 101 653 445 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 46 913 000 | 45 791 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 49 606 000 | 38 279 000 |
| | | 96 519 000 | 84 070 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 95 800 000 | 83 400 000 |
| | Lokaler | 719 000 | 670 000 |
| | | 96 519 000 | 84 070 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 170 690 | 170 690 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 170 690 | 170 690 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -151 080 | -116 942 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -16 558 | -34 138 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -167 638 | -151 080 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 3 052 | 19 610 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 39 657 | 39 657 |
| | Skattefordran | 3 974 | 7 344 |
| | Klientmedel hos SBC | 5 326 642 | 3 836 012 |
| | | 5 370 273 | 3 883 013 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Bredband | 14 427 | 0 |
| | Bostadsrätterna | 6 500 | |
| | | 20 927 | 0 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 430 636 | 2 227 929 |
| | Reservering enligt stadgar | 528 704 | 528 704 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -320 729 | -325 997 |
| | Vid årets slut | 2 638 611 | 2 430 636 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,240 % | 7 805 000 | 7 805 000 | 2022-10-30 |
| | Handelsbanken | 4,280 % | 9 000 000 | 9 000 000 | 2021-10-30 |
| | SBAB | 0,850 % | 13 980 000 | 0 | 2024-10-11 |
| | Swedbank | 1,130 % | 10 448 496 | 26 243 496 | 2020-10-23 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 41 233 496 | 43 048 496 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -140 000 | -15 735 000 | |
| | | | 41 093 496 | 27 313 496 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 393 496 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 47 800 000 | 47 800 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 41 700 | 40 000 |
| | Sociala avgifter | 13 102 | 12 568 |
| | Ränta | 112 970 | 80 330 |
| | Avgifter och hyror | 318 330 | 309 556 |
| | | 486 102 | 442 454 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet av 2020 kommer balkongrenovering av 32 balkonger på Örsholmsgången/Törnskärsgången att färdigställas. I balkongrenovering ingår byte av smidesräcke samt omgjutning av balkongplattor på samtliga som inte är omgjutna sedan tidigare. Gjutning av betongplattor har vi efter råd från konstruktör beslutat om. Styrelsen ser detta som en långsiktig investering.

Under sista kvartalet av 2020 skulle hyran av tomträtten från Malmö stad höjas till ca 840.000kr. Föreningen har beslutat att vi ska köpa loss tomträtten för 38.000.000kr. Under sista kvartalet kommer föreningen att äga marken och detta ser styrelsen som en långsiktig lösning. Styrelsen ser att vi kommer lättare kunna planera för ekonomin i framtiden utan att markhyran ska åter höjas. Vi kommer att kunna lägga en långsiktig plan för amortering eftersom vi vet vilka kostnader vi kommer att ha.

Föreningen har beslutat att skriva nytt gemensamt avtal med bredbandsleverantör. Detta innebär att alla i föreningen kommer att spara flera hundralappar genom detta avtal

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 5 2020



Nellyan Estefania Leiva Lundström
Ordförande



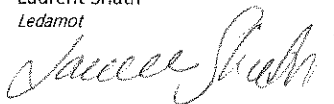
Lars Nils Magnus Angantyr
Ledamot

Hanna Frida Lea Bracha
Ledamot



Louise Mainy Magdalena Flemming
Ledamot

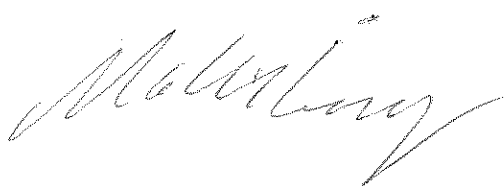
Laurent Shatri
Ledamot



Therese Sandra Svendsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2020

PricewaterhouseCoopers AB



MIKAEL ÅBERG
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenberg, org.nr 769625-2886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenberg för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningskyldighet 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 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 5 juni 2020
PricewaterhouseCoopers AB


Mikael Åberg
Auktoriserad revisor