

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 Niils 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.

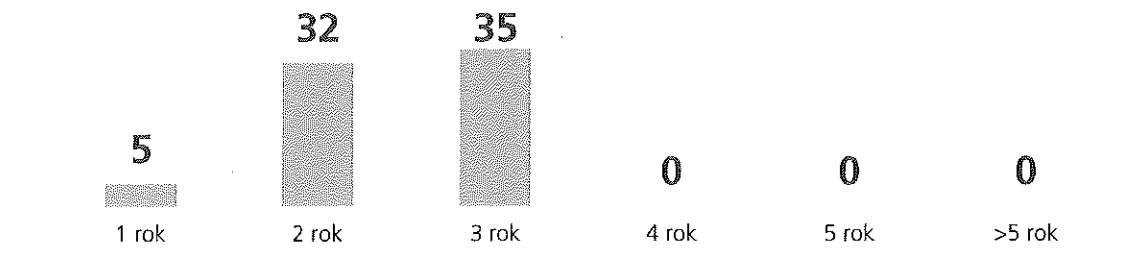
Fastigheternas värdeår är 1946.

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.

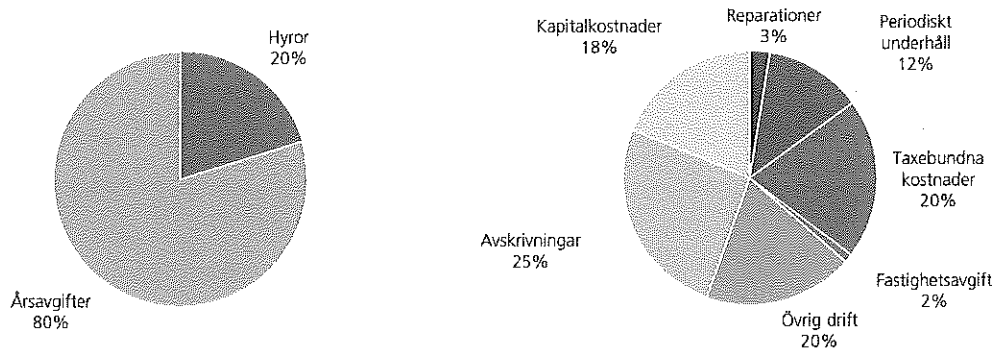
Styrelsen har beslutat att 2020 höja avgiften med 2% för alla bostadsrätter samt ca 2% på hyresbostäder. Styrelsen räknar inte med att göra några större höjningar av hyran efter 2020.

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 törnskärsgången samt örsholmsgången 6. I renoveringen ingår byte av räcke på samtliga 32 balkonger. Under renoveringen konstaterades skador på BF balkongplattor och styrelsen beslutade att omgjutna 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
Värme kostnad/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

Ytavgifter 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 ianspråk tas
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

Mj

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 HÄNDELSER 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



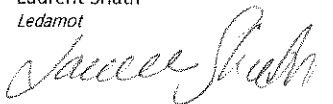
Lars Nils Magnus Angantyr
Ledamot

Hanna Frida Lea Bracha
Ledamot



Louise Mainy Magdalena Flemming
Ledamot

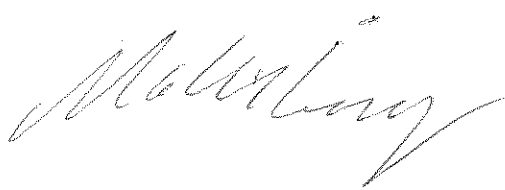
Laurent Shatri
Ledamot



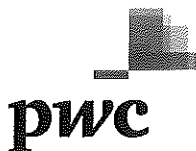
Therese Sandra Svendsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2020

PricewaterhouseCoopers AB



MIKAEL ÅBERG
Auktentivoral 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 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 revisör