

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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

Enis Ferizi	Ordförande
Per Mikael Angberg	Ledamot
Erik Oskar Johansson	Ledamot
Laurent Shatri	Ledamot
Therese Sandra Svendsen	Ledamot
Camilla Juliana Teresia Vilhelmsson	Ledamot
Anna Randy Ziegler	Ledamot
Nellyan Estefania Leiva Lundström	Suppleant
Seyed Pedram Razavioun	Suppleant
Sussi Siv Gudrun Sundblad	Suppleant
PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Torbjörn Mikael Åberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

PwC

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Rosenborg 1	2013, 2020	Malmö
Malmö Rosenborg 2	2013, 2020	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

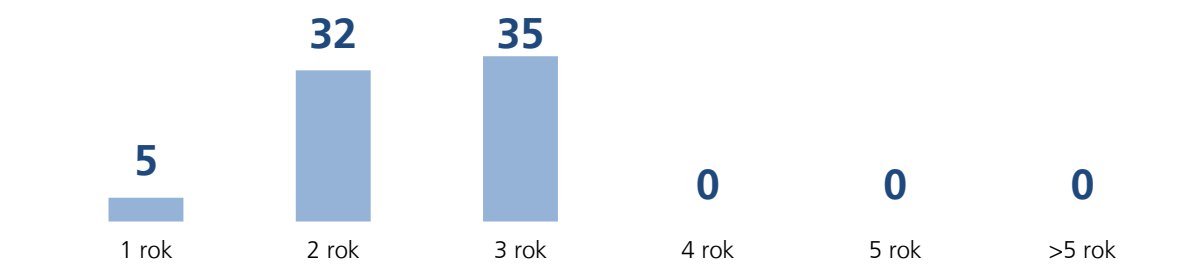
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m<sup>2</sup>, varav 4 966 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Verksamhet i lokalerna**AA Nya Sjömansgården  
In the Cut AB**Yta**90 m<sup>2</sup>  
39 m<sup>2</sup>**Löptid**2022-12-31  
2023-09-30**Gemensamhetsutrymmen**

Styrelselokal 70 kvadrat

**Kommentar**

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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av balkongräcken samt omgjutning av balkongplattor	2020	Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törsnkärsgången 9 samt Örsholmsgången 6
Fräsning av huvudstammarna endast i källaren	2020	Örsholmsgången 6 offert tas in under 2020.
Energideklaration	2020	
Fyllt på med ny sand	2020	
Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin	2019	Både på Örsholmsgången 8 och Törsnkärsgången
Spolning av avloppstammar i alla lägenheter	2019	Utfört 2019, spolning av alla stammar i alla lägenheter.
Plattor av marksten åtgärdat skador	2018	
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter	2017 - 2018	Klar under 2018
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.
Byte av sand i sandlådan	2017	
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö	2017	
Uppförande av staket runt fastigheterna	2017	
Uppförande av miljöstation	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 Törsnkärsgången 9 A-C
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2015	
Byte av tvättmaskiner	2013 - 2014	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stigarledning, från fast service till lgt,	2021-2022	Offert tas in under 2021
El central, byte, Örsholmsgången 8	2021-2022	offert tas in under 2021
Byte av sand i sandlåda	2022	
Ommålning av tvättstugor	2022	Offerter tas in under 2021
Renovering av portar till trapphusen	2022	Offert tas in under 2021
Fönster, trä, byte	2023	
lägenhetsförråd stål nät/dörr byte	2023	

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 Forsäkring ASA
Bredbandsinstallation	Telenor
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	LIFRA

**Föreningens ekonomi**

Föreningen tog ett nytt lån på 38 617 000 kr för att köpa fri tomten från Malmö Stad. Detta lån har delats upp på fyra lån med olika bindningstider för att sprida våra risker.

I oktober flyttade vi ett lån från Swedbank till Handelsbanken, där vi fick ner räntesatsen till 0,69%

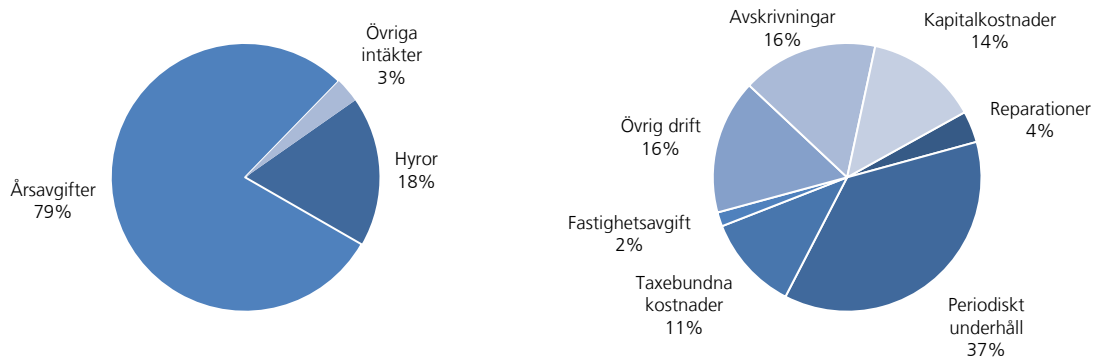
Målet är att ökat amorteringen på lån som vi villkorsförhandlar, för att successivt få ner föreningens belåningsgrad.

I dagsläget råder osäkerhet kring om årsavgifterna behöver höjas under 2021 eller 2022. Detta beror mycket på vad elreoveringen kommer att kosta oss eller om vi har möjlighet att dela upp reoveringen på två tillfällen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 327 075</b>	<b>4 836 445</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 202 402	4 018 248
Finansiella intäkter	64	62
Minskning kortfristiga fordringar	42 517	0
Medlemsinsatser	0	2 175 853
Ökning av långfristiga skulder	38 405 111	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	412 845
	<b>42 650 094</b>	<b>6 607 008</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 597 951	2 489 441
Finansiella kostnader	891 324	794 380
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 557
Minskning av långfristiga skulder	0	1 815 000
Minskning av kortfristiga skulder	236 834	0
	<b>5 726 109</b>	<b>5 116 378</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 145 525</b>	<b>6 327 075</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 181 550</b>	<b>1 490 630</b>

\*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 1 429 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

Den största händelsen under verksamhetsåret var att föreningen köpte loss tomten och därmed betalar vi inte någon tomträttsavgäld till Malmö Stad längre.

Under 2020 blev även renoveringen av balkonger på Örsholmsgången 6a-b och Törnskärsgången 9a-c färdigställd.

En energideklaration upprättades, där både Malmö Rosenberg 1 och Malmö Rosenberg 2 fick en energiklass D.

I slutet av 2020 genomfördes en fräsning i samtliga liggare i källaren.

Det installerades även två nya torktumlare samt en tvättmaskin i Örsholmsgången 6 tvättstuga, det drogs ny ventilation till torktumlarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 15 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	749	722	702	696
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 138	1 218	1 244	1 143
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 981	9 310	9 855	10 446
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	84	115	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	50	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	175	156	181	194
Soliditet (%)	44	61	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 360	-352	-273	-224
Nettoomsättning (tkr)	4 200	4 018	3 979	3 937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 966 m<sup>2</sup> bostäder och 129 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 287 172	0	0	66 287 172
Uppskrivningsfond	91 988 472	0	0	91 988 472
Upplåtelseavgifter	1 504 555	0	0	1 504 555
Fond för yttre underhåll	2 641 221	528 704	-526 094	2 638 611
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>162 421 420</b>	<b>528 704</b>	<b>-526 094</b>	<b>162 418 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-97 619 794	-528 704	173 989	-97 265 079
Årets resultat	-2 359 897	-2 359 898	352 105	-352 105
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-99 979 692</b>	<b>-2 888 602</b>	<b>526 094</b>	<b>-97 617 184</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>62 441 728</b>	<b>-2 359 898</b>	<b>0</b>	<b>64 801 626</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 359 897
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 091 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 704
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-101 958 169</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 418 948
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-97 560 743</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 200 425	4 017 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 977	619
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 202 402</b>	<b>4 018 248</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 006 204	-1 907 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 382	-490 465
Personalkostnader	Not 6	-89 364	-91 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 088	-1 086 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 671 039</b>	<b>-3 576 035</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 468 637</b>	<b>442 212</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 324	-794 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-891 260</b>	<b>-794 318</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 359 897</b>	<b>-352 105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 359 897</b>	<b>-352 105</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	139 618 908	100 583 409
Maskiner	Not 9	0	3 052
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 618 908</b>	<b>100 586 461</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>139 618 908</b>	<b>100 586 461</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		107	26 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 193 777	5 370 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	20 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 193 884</b>	<b>5 417 951</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 000 433	1 000 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000 433</b>	<b>1 000 433</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 194 317</b>	<b>6 418 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 813 225</b>	<b>107 004 845</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 791 727	67 791 727
Uppskrivningsfond		91 988 472	91 988 472
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 641 221	2 638 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 421 420</b>	<b>162 418 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-97 619 794	-97 265 079
Årets resultat		-2 359 897	-352 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-99 979 692</b>	<b>-97 617 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 441 728</b>	<b>64 801 626</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 131 051	41 093 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 131 051</b>	<b>41 093 496</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 507 556	140 000
Leverantörsskulder		146 867	482 221
Övriga skulder		2 188	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	583 835	486 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 240 445</b>	<b>1 109 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 813 225</b>	<b>107 004 845</b>

## 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 318 748	3 198 481
Årsavgifter - bortfall	0	-853
Hyror bostäder	656 225	706 037
Hyror lokaler momspliktiga	0	0
Hyror lokaler	101 506	105 150
Kabel-TV intäkter	8 160	8 840
Bredbandsintäkter	116 556	0
Hysesrabatt	-654	0
Öresutjämning	-115	-26
	<b>4 200 425</b>	<b>4 017 629</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 977	619
	<b>1 977</b>	<b>619</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 369	944
	Fastighetsskötsel beställning	18 444	40 952
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 671	6 642
	Snöröjning/sandning	0	4 035
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Bevakning	0	19 069
	Gård	16 689	0
	Förbrukningsmateriel	2 859	0
	Brandskydd	14 850	5 504
		<b>76 381</b>	<b>77 146</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 452
	Hyreslägenheter	2 084	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 643
	Tvättstuga	48 139	12 440
	Entré/trapphus	29 360	16 500
	Lås	33 542	2 285
	VVS	13 364	-1 979
	Värmeanläggning/undercentral	94 568	19 289
	Elinstallationer	11 026	4 049
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 412	18 677
	Fönster	11 943	4 192
	Mark/gård/utemiljö	0	12 774
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 307
	Vattenskada	0	9 181
		<b>247 438</b>	<b>106 810</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	74 640	0
	Tvättstuga	0	138 625
	VVS	0	61 219
	Balkonger/altaner	2 344 308	326 250
		<b>2 418 948</b>	<b>526 094</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 561	94 247
	Värme	321 377	425 433
	Vatten	247 979	256 165
	Sophämtning/renhållning	84 831	82 378
	Grovsopor	1 698	4 669
		<b>756 446</b>	<b>862 892</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	142 732	129 169
	Markhyra/vägavgift/avgäld	28 216	22 943
	Tomträttsavgäld	932	4 984
	Kabel-TV	0	64 943
	Bredband	225 033	5 999
		<b>396 913</b>	<b>228 038</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 078</b>	<b>106 334</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 006 204</b>	<b>1 907 312</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 901	4 862
	Tele- och datakommunikation	8 042	11 008
	Juridiska åtgärder	52 423	17 189
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 125
	Hysesförluster	26 646	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 494
	Föreningskostnader	438	12 031
	Fritids- och trivselkostnader	536	0
	Förvaltningsarvode	327 820	322 806
	Administration	17 615	11 273
	Konsultarvode	28 901	82 047
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 260	6 630
		<b>502 382</b>	<b>490 465</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	69 750
	Sociala kostnader	21 364	21 913
		<b>89 364</b>	<b>91 663</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	80 797	80 797
	Uppskrivning byggnad	989 239	989 239
	Maskiner	3 052	16 558
		<b>1 073 088</b>	<b>1 086 594</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 079 720	8 079 720
	Nyanskaffningar	40 105 535	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 185 255</b>	<b>8 079 720</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	98 923 903	98 923 903
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-989 239	-989 239
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 935 431	-4 946 192
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>91 999 233</b>	<b>92 988 472</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-484 783	-403 986
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 797	-80 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-565 580</b>	<b>-484 783</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>139 618 908</b>	<b>100 583 409</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 105 535	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 913 000	46 913 000
	Taxeringsvärde mark	49 606 000	49 606 000
		<b>96 519 000</b>	<b>96 519 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 800 000	95 800 000
	Lokaler	719 000	719 000
		<b>96 519 000</b>	<b>96 519 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 690	170 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 690</b>	<b>170 690</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-167 638	-151 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 052	-16 558
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-170 690</b>	<b>-167 638</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 052</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		39 657	39 657	
	Skattefordran		230	3 974	
	Klientmedel hos SBC		2 145 092	5 326 642	
	Inkasso		8 798	0	
			<b>2 193 777</b>	<b>5 370 273</b>	
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Bredband		0	14 427	
	Bostadsrätterna		0	6 500	
			<b>0</b>	<b>20 927</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		2 638 611	2 430 636	
	Reservering enligt stadgar		528 704	528 704	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-526 094	-320 729	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 641 221</b>	<b>2 638 611</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Handelsbanken	0,840 %	11 556 137	0	2024-06-30
	Handelsbanken	0,800 %	3 861 700	0	2023-06-30
	Handelsbanken	0,690 %	10 403 496	0	2025-10-30
	Handelsbanken	1,410 %	11 556 137	0	2030-06-30
	Handelsbanken	1,270 %	11 556 137	0	2028-06-30
	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 %	13 900 000	13 980 000	2024-10-11
	Swedbank		0	10 448 496	Flyttat
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>79 638 607</b>	<b>41 233 496</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 507 556	-140 000	
			<b>70 131 051</b>	<b>41 093 496</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 100 827 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	84 271 000	47 800 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	41 532	41 700
	Sociala avgifter	13 050	13 102
	Ränta	166 635	112 970
	Avgifter och hyror	362 618	318 330
		<b>583 835</b>	<b>486 102</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer en elkonsult göra en besiktning på elen för både Malmö Rosenborg 1 och 2, utefter expertens utlåtande kommer vi i styrelsen att begära in offerter från diverse elbolag. Vi har en förhoppning om att kunna installera nya kablar i både Malmö Rosenborg 1 och Malmö Rosenborg 2, då stigarledningen från fast service till lägenhet är från 1946.

Vi kommer även behöva se om vi kan förlänga nyttjandet av marken där vår sopstation står, om det inte är möjligt kommer vi att behöva komma på en ny lösning om vart vi kan ha vår sopstation.

Under hösten 2021 är det dags att vilkorsförhandla ett av föreningens lån, vilket vi ser framemot då det har en ränta på 4,28%.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2021

Enis Ferizi  
Ordförande

Per Mikael Angberg  
Ledamot

Erik Oskar Johansson  
Ledamot

Laurent Shatri  
Ledamot

Therese Sandra Svendsen  
Ledamot

Camilla Juliana Teresia Vilhelmsson  
Ledamot

Anna Randy Ziegler  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenborg, org.nr 769620-7914

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenborg för år 2020.

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 2020 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 Rosenberg för år 2020 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 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 revisionssed 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 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 18 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL ÅBERG

Mikael Åberg

***2021-05-18 08:25:18 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post