

Årsredovisning för
Brf Rosengården
746000-1576

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosengården, 746000-1576, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 1996-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Raden 9	1944	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är 2 560 kvadratmeter, varav 2 483 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 77 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 54 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Lägenhetsfördelning

1 rok 7 st

2 rok 47 st

Under räkenskapsåret har 9 överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Adriana Castiglioni Ordförande

Mohammed Baqer Ledamot

Bekim Maluku Ledamot

Sandra Miskovic Suppleant

Süleyman Celit Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda styrelsemöte.

Styrelsen har även aggerat som valberedning.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-06-16.

Revisorer

Peter Cederblad KPMG Ordinarie Extern

KPMG Suppleant Extern

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har markanläggningsarbetet blivit färdig. Renovering av tidigare mangelrummet påbörjades vilket är nu klart. Vidare har så gott som alla fönster isolerats mot vind och kyla med nya tätninglistor, jobbet utfördes av Cityglass. Likaså har så gott som alla lägenheter fått en underhållsspolning av Avloppsjouren. Det finns tyvärr alltid någon lägenhet som inte vill och inte öppnar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 315	1 315	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 616	280	318	343
Soliditet, %	-64	-9	-17	-26
Årsavgifter / lgh kvm	500	500	500	500
Lån / kvm	1 805	1 668	1 688	1 727
Elkostnader / kvm	30	24	22	20
Värmekostnader / kvm	155	177	172	166
Kapitalkostnader / kvm	30	29	31	32

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Disposition enl		Belopp vid årets ingång
		Förändring under året	föregående års- stämmobeslut	
Inbetalda insatser	39 100			39 100
Fond för yttre underhåll	1 888 906	48 200		1 840 706
Balanserad vinst/förlust	-2 342 153	-48 200	280 135	-2 574 087
Årets resultat	-1 616 339	-1 616 339	-280 135	280 135
Summa eget kapital	-2 030 486	-1 616 339	-	-414 146

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 293 952
årets resultat	-1 616 339
reservering till fond för yttre underhåll	-48 200
Totalt	-3 958 491
disponeras för	
ianspråkta från fond för yttre underhåll	1 616 000
Att i ny räkning överförs	-2 342 491

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 224	1 315 224
Övriga rörelseintäkter		720 396	649 167
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 035 620	1 964 391
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 057 691	-1 191 102
Övriga externa kostnader	4	-216 557	-141 813
Personalkostnader	5	-191 579	-167 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 244	-110 244
Summa rörelsekostnader		-3 576 071	-1 610 466
Rörelseresultat		-1 540 451	353 925
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 888	-73 790
Summa finansiella poster		-75 888	-73 790
Resultat efter finansiella poster		-1 616 339	280 135
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 616 339	280 135
Skatter			
Årets resultat		-1 616 339	280 135

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		917	917
Summa immateriella anläggningstillgångar		917	917
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 452 336	2 562 580
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 452 336	2 562 580
Summa anläggningstillgångar		2 453 253	2 563 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 836	17 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 134	99 745
Summa kortfristiga fordringar		123 970	117 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		602 862	1 719 485
Summa kassa och bank		602 862	1 719 485
Summa omsättningstillgångar		726 832	1 836 586
SUMMA TILLGÅNGAR		3 180 085	4 400 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 100	39 100
Fond för yttre underhåll		1 888 906	1 840 706
Summa bundet eget kapital		1 928 006	1 879 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 342 153	-2 574 087
Årets resultat		-1 616 339	280 135
Summa fritt eget kapital		-3 958 492	-2 293 952
Summa eget kapital		-2 030 486	-414 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 620 050	4 270 050
Depositioner		11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		4 631 050	4 281 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		198 770	171 423
Skatteskulder		14 738	2 370
Övriga skulder		2 918	3 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		363 095	356 022
Summa kortfristiga skulder		579 521	533 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 180 085	4 400 083

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening och tillämpas för första gången 2014.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Fullt avskriven
-Fastighetsförbättringar	20
-Fastighetsförbättringar	40

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 241 340	1 241 340
Årsavgifter lokal	31 884	31 884
Hyra lokal	42 000	42 000
Summa	1 315 224	1 315 224

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	50 350	53 650
Bevakning	-	8 898
Snörjöning	-	2 680
Jouravtal	9 315	3 105
Serviceavtal	5 232	4 796
Förbrukningsmaterial	7 021	5 197
Reparationer fastigheten	8 554	2 962
Reparationer lokal	4 426	-
Reparationer gård	7 759	81 947
Reparationer VVS	21 778	12 662
Reparationer ventilation	2 313	26 944
Reparationer trapphus	-	8 650
Reparationer tvättstuga	11 301	24 226
Reparationer lås	39 321	15 270
Reparation vattenskada	3 625	-
Planerat underhåll	1 965 534	-
El	76 408	62 596
Värme	397 115	452 392
Vatten	141 072	156 910
Renhållning	46 338	26 721
Fastighetsförsäkring	45 282	40 043
Kabel-TV	31 588	30 943
Bredband	104 161	103 680
Fastighetsskatt	79 198	66 830
Summa	3 057 691	1 191 102

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arbetskläder	199	-
Kontorsmaterial	1 751	4 512
Mobiltelefon	4 780	7 804
Datakommunikation	1 981	708
Föreningskostnader	835	2 334
Styrelsekostnader	-	450
Ersättning till revisor	21 313	21 481
Förvaltningsarvode	83 264	82 376
Övr förvaltningskostnader	4 563	4 844
Konsultarvode	88 819	13 788
Bankkostnader	9 052	3 516
Summa	216 557	141 813

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner	89 700	88 548
Styrelsearvode	46 500	45 500
Semesterlöneskuld	5 729	4 645
Arbetsgivaravgifter	27 393	28 414
FORA	22 257	200
Summa	191 579	167 307

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 089 477	4 089 477
	<u>4 089 477</u>	<u>4 089 477</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 526 897	-1 416 653
-Årets avskrivning enligt plan	-110 244	-110 244
	<u>-1 637 141</u>	<u>-1 526 897</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 452 336	2 562 580
I redovisat restvärde vid årets slut ingår mark med	134 300	134 300
Taxeringsvärde byggnader:	17 521 000	14 179 000
Taxeringsvärde mark:	12 563 000	6 924 000
Vid årets slut	<u>30 084 000</u>	<u>21 103 000</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,51	2020-09-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,58	rörligt	900 000	500 000
Swedbank Hypotek	1,40	2020-11-25	1 432 550	1 432 550
Swedbank Hypotek	2,19	2021-01-25	1 575 000	1 637 500
			<u>4 607 550</u>	<u>4 270 050</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		4 412 195
	-	<u>4 412 195</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Under nästa verksamhetsår kommer vi att ligga lågt för att få upp soliditeten igen. Dock har vi ett OVK till slutet av november samt några reparationsarbeten gällande VVS (några rör som läcker och måste åtgärdas) samt dörren till huvudentrén på 58 A som måste bytas i.o.m. att det inte går att laga den. Vaktmästaren håller på att spackla och måla i trappuppgångar. Det har länge funnits skador och nu har han reparerat och målat både på de gula ytorna och den svarta remsan längs kanten på trappan. Detta gör han under sin arbetstid.

Underskrifter

Malmö den 29/04 2020



Adriana Castiglioni
Ordförande



Mohammed Baqer
Ledamot

Bekim Maloku
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2020



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosengården, org. nr 746000-1576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosengården 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 upp-lyser, 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 revisionsd 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. Risker 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 Brf Rosengården 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 överträdelse 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 2020-05-09

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor