

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 överlåtelse skett.

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

Årsavgiften höjs med 2 % from 1 januari 2020.

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 | Förändring under året | Disposition enl föregående års- stämmobeslut | Belopp vid årets ingång |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| 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

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| Snörjökning | - | 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 |
| | 4 089 477 | 4 089 477 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 526 897 | -1 416 653 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -110 244 | -110 244 |
| | -1 637 141 | -1 526 897 |
| 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 | 30 084 000 | 21 103 000 |

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 | 1,80 | 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 | 1 587 500 | 1 637 500 |
| | | | 4 620 050 | 4 270 050 |

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 633 195 | 4 412 195 |
| | 4 633 195 | 4 412 195 |

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 / 2020

Adriana Castiglioni
Ordförande

Mohammed Baqer
Ledamot

Bekim Maluku
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB