

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Rosariet**

769620-1982

Räkenskapsåret

2019

**Innehållsförteckning**

Sida

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 16 |

Kontaktuppgift till styrelsen  
Leif Joheimer; 070-345 99 12  
Kjell Eriksson; 072-214 30 46

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rosariet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Enligt föreningens stadgar får till medlem antagas i första hand fysisk person som fyllt 55 år.

Efter konsultationer med Seniorgården och advokat har det klargjorts att stadgarna skall tolkas så att även person som inte fyllt 55 år kan antagas som medlem i föreningen.

Föreningen skall fortsatt vara ett s.k. seniorboende.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-11-18 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Lejonhjärta 5, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Vimmerbyvägen 1A och Lönnebergagatan 29A.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har fram till årsstämman i maj 2019 haft följande sammansättning:

|                    | <b>Funktion</b> | <b>Vald t.o.m. stämma</b> |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Leif Joheimer      | Ordförande      | 2020                      |
| Kjell Eriksson     | Ledamot         | 2019                      |
| Ulla Bergfors      | Ledamot         | 2019                      |
| Lars-Olof Lindroth | Ledamot         | 2020                      |
| Kjell-Arne Hansson | Ledamot         | 2019                      |
| Karin Jinarp       | Suppleant       | 2019                      |

h

Vid årsstämman 2019 gjordes förändringar i styrelsen som därefter har följande sammansättning:

|                    | <b>Funktion</b> | <b>Vald t.o.m. stämma</b> |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Leif Joheimer      | Ordförande      | 2020                      |
| Kjell Eriksson     | Ledamot         | 2021                      |
| Karin Jinarp       | Ledamot         | 2020                      |
| Lars-Olof Lindroth | Ledamot         | 2020                      |
| Kjell-Arne Hansson | Ledamot         | 2021                      |
| Barry Persson      | Suppleant       | 2020                      |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett är föreningsstämma och ett är konstituerande sammanträde. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Herrlander Revision AB till revisor. Ansvarig revisor är Liselotte Herrlander. Som revisors suppleant valdes Johanna Predal.

#### **Valberedning**

Vid föreningsstämman valdes Gunilla Johansson och Marianne Lundholm att utgöra valberedning med Gunilla Johansson som sammankallande.

#### **Förvaltning**

Under 2019 har föreningen haft årligt avtal med Björkmans mattor, Sysav, Rang Sells, Sopkärls service och Lawe's Fastighetsservice gällande teknisk förvaltning. Avtalet omfattar även fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Föreningen har ett snöavtal tecknat med Samfälligheten för Lönnebergagatan och Vimmerbyvägen.

Under 2019 har föreningen haft avtal med BoNea Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper tills vidare.

#### **Information om fastigheten**

Föreningen har den 11 november 2009 förvärvat fastigheten Lejonhjärta 5 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 8 mars 2010. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadslägenheter, totala ytan 2473 kvm, och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 87 kvm. Föreningen disponerar 31 parkeringsplatser varav 18 carportar.

#### **Lägenhetsfördelning**

- 1 stycken 1 rum och kök
- 8 stycken 2 rum och kök
- 21 stycken 3 rum och kök
- 1 stycken 4 rum och kök

*h*

**Gemensamma utrymmen:**

I fastigheten finns en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

**Samfällighet:**

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Lejonhjärta 3 och 4 och utgör samfällighet för anläggningens utförande och drift. Brf Rosariets andel av samfälligheten är 31 delar av 96. Samfälligheten omfattar gemensamma ytor för kommunikation och parkering med tillhörande belysning och ledningar.

**Föreningens lokaler:**

Den större lokalen med ytan 50,8 m<sup>2</sup> är uthyrd till Applikationsdata i Sverige AB och har en löptid t.o.m. 2021-03-01. Den mindre lokalen med ytan 36,1 m<sup>2</sup> har under året varit uthyrd till Dam Salong Rosariet, Ann-Christin Svensson. Kontraktet löper till 2022-12-31.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-08. 26 medlemmar var närvarande som representerade 18 lägenheter, d.v.s 18 röster

### **Föreningsaktiviteter under året**

Gemensamhetslokalen har under året använts flitigt för bland annat styrelsemöten och andra föreningsmöten, TV- kvällar med fotboll, kortspel för damer resp herrar, adventskaffe och privata fester.

Utöver detta har det anordnats spontana grillkvällar på uteplatsen utanför gemensamhetslokalen.

Medlemmarna har även utnyttjat övernattningslägenheten som en fin tillgång för sina gäster.

### **Garantiskador**

JM har under året fortsatt sina arbeten med att åtgärda garantiskador. Endast smärre arbeten återstår.

### **Fastighetsbesiktning**

Årlig fastighetsbesiktning i enlighet med stadgarna har gjorts av Epcon AB under hösten 2019. Besiktningsanmärkningarna är åtgärdade.

### **Utemiljö**

Utemiljön har justerats och kompletterats med nyplantering av växter.

### **Brf ranking**

Brf Rosariet har rankingbetyg A i organisationen "Alla Brf".

### **Underhåll och underhållsplan**

Framtida underhåll planeras och budgeteras enligt den fastställda underhållsplanen. Underhållsplanen är upplagd med tidsperioderna 10 år, 20 år och 30 år.

h

### Utfört underhåll

Följande väsentliga arbeten har utförts:

| Åtgärd                                 | Utfört år | Kommentar                                       |
|----------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Ombyggnad trädgård                     | 2016      | Borttagning av boulebana, nya planteringar m.m. |
| Byte av luftfilter<br>under radiatorer | 2018      | Skall bytas regelbundet                         |
| Byte frekvensomformare<br>i fläktrum   | 2018      | Varvtalsreglering av central frånluftsfläkt     |
| Grind och staket på tomt               | 2018      | Försvårar obehörig genomfartstrafik             |
| Målning av huset och<br>cykel/carport  | 2019      | All träpanel har underhållsmålats               |
| Underhåll och målning av<br>ståldörrar | 2019      | Soprum och undercentral                         |

I övrigt har löpande underhåll och mindre reparationer utförts kontinuerligt.

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter behov och efter styrelsens beslut.

| Åtgärd                          | Planerat år | Kommentar                 |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| Spolning av avlopp              | 2020        | Vid behov                 |
| Rensning av ventilationskanaler | 2022        | Bedöms vid OVK-besiktning |
| Underhållsmålning av huset      | 2027        | Återkommande underhåll    |

h

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 44 (43) medlemmar vid årets slut. Under året har 2 (2) bostadsrätter överlåtits. Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman ha en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt stadgar efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgiften är 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond ske årligen med ett belopp om minst 25 kr/kvm. I år har avsättning gjorts med 200 000 kr enligt fastställd underhållsplan, vilket motsvarar 78 kr/kvm.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 skall höjas med 2 %.

h

## Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta                     | 691         | 678         | 671         | 664         | 658         |
| Nettoomsättning                                       | 2 036       | 1 984       | 1 964       | 1 953       | 1 921       |
| Resultat efter finansiella poster                     | -9          | 122         | 16          | -320        | -166        |
| Totalt eget kapital                                   | 57 977      | 57 986      | 57 864      | 57 848      | 58 168      |
| Balansomslutning                                      | 79 839      | 80 193      | 80 193      | 80 761      | 81 120      |
| Soliditet                                             | 72,6%       | 72,3%       | 72,2%       | 71,6%       | 71,7%       |
| Bokfört värde, byggnader och mark                     | 77 813      | 78 433      | 79 053      | 79 672      | 80 292      |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark                    | 39 080      | 31 845      | 31 845      | 31 845      | 30 825      |
| Taxeringsvärde, byggnader                             | 31 514      | 26 337      | 26 337      | 26 337      | 25 558      |
| Låneskuld                                             | 21 544      | 21 944      | 22 019      | 22 594      | 22 669      |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta                     | 8 712       | 8 873       | 8 904       | 9 136       | 9 166       |
| Belåningsgrad                                         | 55%         | 69%         | 69%         | 71%         | 74%         |
| Amortering under året                                 | 400         | 75          | 575         | 75          | 625         |
| Likvida medel                                         | 1 952       | 1 706       | 1 061       | 1 029       | 785         |
| Likviditet                                            | 342%        | 520%        | 296%        | 276%        | 231%        |
| Kassaflöde, kr/kvm                                    | 329         | 304         | 248         | 222         | 177         |
| Avsättning underhållsfond, kr/kvm                     | 78          | 78          | 51          | 51          | 51          |

**Bostadsyta: 2 473 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta: 87 kvm**

### Förklaring av vissa benämningar i Flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

h

## Förändringar i eget kapital

|                                           | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls<br>fond | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 30 845 000            | 27 355 000              | 543 218            | -878 981            | 121 557           |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut              |                       |                         |                    | 121 557             | -121 557          |
| Årets avsättning enl.<br>underhållsplan   |                       |                         | 200 000            | -200 000            |                   |
| Årets uttag motsv. per.<br>underhållsplan |                       |                         | -231 900           | 231 900             |                   |
| Årets resultat                            |                       |                         |                    |                     | -8 722            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>30 845 000</b>     | <b>27 355 000</b>       | <b>511 318</b>     | <b>-725 524</b>     | <b>-8 722</b>     |

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond    | -757 424        |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan       | -200 000        |
| Anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 231 900         |
| Årets resultat                                             | -8 722          |
| <b>Summa</b>                                               | <b>-734 246</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -734 246        |
| <b>Summa</b>            | <b>-734 246</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tillhörande noter.

h

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 035 897                         | 1 983 691                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 035 897</b>                  | <b>1 983 691</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 3          | -998 965                          | -818 485                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -25 400                           | -17 396                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -52 529                           | -54 143                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -619 644                          | -619 644                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 696 538</b>                 | <b>-1 509 668</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>339 359</b>                    | <b>474 023</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 2 113                             | 2 240                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -350 194                          | -354 706                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-348 081</b>                   | <b>-352 466</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-8 722</b>                     | <b>121 557</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-8 722</b>                     | <b>121 557</b>                    |

*h*

| Balansräkning                                 | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8   | 77 813 257        | 78 432 901        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>77 813 257</b> | <b>78 432 901</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>77 813 257</b> | <b>78 432 901</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 9   | 3 372             | 3 372             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10  | 70 282            | 50 030            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>73 654</b>     | <b>53 402</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11  | 1 951 689         | 1 706 343         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 951 689</b>  | <b>1 706 343</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 025 343</b>  | <b>1 759 745</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>79 838 600</b> | <b>80 192 646</b> |

h

| Balansräkning                                | Not    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 58 200 000        | 58 200 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 511 318           | 543 218           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>58 711 318</b> | <b>58 743 218</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -725 524          | -878 981          |
| Årets resultat                               |        | -8 722            | 121 557           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-734 246</b>   | <b>-757 424</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>57 977 072</b> | <b>57 985 794</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 14 025 000        | 21 868 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 025 000</b> | <b>21 868 750</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 7 518 750         | 75 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 95 889            | 75 795            |
| Skatteskulder                                |        | 4 289             | 2 135             |
| Övriga skulder                               |        | 17 682            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 199 918           | 185 172           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 836 528</b>  | <b>338 102</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>79 838 600</b> | <b>80 192 646</b> |

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram t.om. 2014 skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättades 2014 med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

|         | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---------|------------------|----------|--------|
| Byggnad | Linjär           | 120      | 2129   |

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

4

## Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift, bostäder         | 1 709 321        | 1 675 805        |
| Hysesintäkter, lokaler      | 116 330          | 101 336          |
| Hysesintäkter, carport      | 75 600           | 75 600           |
| Hysesintäkter, bilplats     | 29 600           | 26 510           |
| Avgift, vatten              | 21 459           | 22 294           |
| TV                          | 74 400           | 74 400           |
| Gästlägenhet                | 4 800            | 6 660            |
| Pant- och överlåtelseavgift | 4 387            | 0                |
| Övrigt                      | 0                | 1 086            |
| <b>Summa</b>                | <b>2 035 897</b> | <b>1 983 691</b> |

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|                                                   | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll (specificering enligt nedan)    | 86 148         | 80 973         |
| Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan) | 231 900        | 36 974         |
| El                                                | 88 683         | 84 664         |
| Uppvärmning                                       | 88 258         | 115 750        |
| Vatten & avlopp                                   | 72 233         | 60 930         |
| Avfallshantering                                  | 23 990         | 21 588         |
| Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour           | 24 269         | 15 564         |
| Sopkärlstvätt                                     | 0              | 7 506          |
| Fastighetsförsäkring                              | 30 450         | 29 651         |
| TV, Bredband                                      | 71 608         | 71 608         |
| Fastighetsskötsel och städning                    | 129 815        | 150 932        |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift     | 28 128         | 25 158         |
| Förvaltningskostnader                             | 48 489         | 43 376         |
| Del i samfällighet                                | 17 316         | 24 908         |
| Driftsuppföljning/elavläsning                     | 24 274         | 24 305         |
| Hissbesiktning                                    | 0              | 1 927          |
| Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial      | 703            | 4 196          |
| Föreningsstämma och årsredovisning                | 11 075         | 4 369          |
| Brandskydd                                        | 4 125          | 0              |
| Övrigt                                            | 17 501         | 14 106         |
| <b>Summa</b>                                      | <b>998 965</b> | <b>818 485</b> |

h

**Specificering av löpande underhåll**

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Material                          | 6 105         | 2 099         |
| Bostäder                          | 9 329         | 8 492         |
| Gemensamma utrymmen               | 2 794         | 1 747         |
| VA/Sanitet                        | 13 752        | 7 615         |
| Ventilation                       | 0             | 11 028        |
| El                                | 685           | 3 919         |
| Tele/TV/Porttele                  | 684           | 0             |
| Hissar                            | 31 960        | 29 555        |
| Lås och larm                      | 9 205         | 901           |
| Fastighet utvändigt, tak & dörrar | 3 594         | 4 222         |
| Markytor                          | 8 040         | 11 395        |
| <b>Summa</b>                      | <b>86 148</b> | <b>80 973</b> |

**Specificering av periodiskt underhåll**

|                       |                |               |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Målning               | 231 900        | 0             |
| Grind / stängsel      | 0              | 22 974        |
| Markytor planteringar | 0              | 14 000        |
| <b>Summa</b>          | <b>231 900</b> | <b>36 974</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------------|---------------|---------------|
| Revisor            | 13 950        | 13 825        |
| Konsultarvode      | 0             | 2 063         |
| Juridiska åtgärder | 11 250        | 0             |
| Övrigt             | 200           | 1 508         |
| <b>Summa</b>       | <b>25 400</b> | <b>17 396</b> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 46 499        | 45 499        |
| Valberedning                       | 1 998         | 1 998         |
| Sociala avgifter                   | 4 032         | 6 646         |
| <b>Summa</b>                       | <b>52 529</b> | <b>54 143</b> |

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                            | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkt från bankkonto | 2 113        | 2 240        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 113</b> | <b>2 240</b> |

h

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 350 194        | 354 706        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>350 194</b> | <b>354 706</b> |

#### Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Lejonhjärta 5 i Malmö. Värdeår: 2010

|                                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 72 147 600        | 72 147 600        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>72 147 600</b> | <b>72 147 600</b> |
| Ingående avskrivningar                                  | -3 367 099        | -2 747 455        |
| Årets avskrivningar                                     | -619 644          | -619 644          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-3 986 743</b> | <b>-3 367 099</b> |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark             | 9 652 400         | 9 652 400         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>      | <b>9 652 400</b>  | <b>9 652 400</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>      | <b>77 813 257</b> | <b>78 432 901</b> |
| Bokfört värde byggnader                                 | 68 160 857        | 68 780 501        |
| Bokfört värde mark                                      | 9 652 400         | 9 652 400         |
| <b>Summa bokfört värde</b>                              | <b>77 813 257</b> | <b>78 432 901</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                                | 31 514 000        | 26 337 000        |
| Taxeringsvärde mark                                     | 7 566 000         | 5 508 000         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>39 080 000</b> | <b>31 845 000</b> |

#### Not 9 Övriga fordringar

|              | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 3 372        | 3 372        |
| <b>Summa</b> | <b>3 372</b> | <b>3 372</b> |

h

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Vattenavgift              | 6 553         | 6 520         |
| TV, Bredband              | 17 902        | 17 902        |
| Försäkringspremier        | 18 155        | 17 481        |
| Samfällighetsföreningen   | 20 558        | 0             |
| Fortnox                   | 589           | 0             |
| Serviceavtal KTC          | 3 500         | 3 500         |
| Snöröjning/halkbekämpning | 3 025         | 4 627         |
| <b>Summa</b>              | <b>70 282</b> | <b>50 030</b> |

#### Not 11 Kassa och bank

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank, transaktionskonto | 1 330 110        | 1 087 280        |
| SBAB, placeringskonto       | 617 301          | 615 188          |
| Handkassa                   | 4 278            | 3 875            |
| <b>Summa</b>                | <b>1 951 689</b> | <b>1 706 343</b> |

#### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>2019-12-31 | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SBAB         | 1,74 %                  | 2020-01-17                 | 7 468 750                | 275 000                 |
| SBAB         | 1,71 %                  | 2022-12-09                 | 7 081 250                | 25 000                  |
| SBAB         | 1,04 %                  | 2024-12-06                 | 6 993 750                | 25 000                  |
| <b>Summa</b> |                         |                            | <b>21 543 750</b>        | <b>325 000</b>          |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 14 025 000 (21 868 750) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 7 518 750 (75 000) kronor. På balansdagen utgör 325 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 400 000 kronor amorterats varav 325 000 kronor avser en extra amortering utöver föreningens löpande amorteringar.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-01-17 har omsatts till ny ränta 1,13 % med slutbetalningsdag 2023-12-06.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 20 618 750 (21 568 750) kronor.

h

**Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

| Ställda säkerheter     | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 600 000        | 23 600 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>23 600 000</b> | <b>23 600 000</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 175 927        | 161 345        |
| Revision                        | 13 900         | 13 700         |
| Räntekostnad                    | 10 091         | 10 127         |
| <b>Summa</b>                    | <b>199 918</b> | <b>185 172</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett.

Malmö 2020-03-26



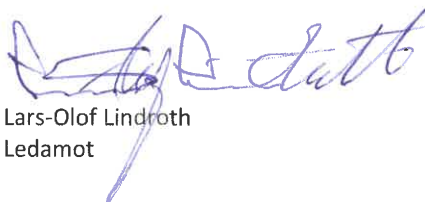
Leif Joheimer  
Ordförande



Kjell Eriksson  
Ledamot



Karin Jinarp  
Ledamot



Lars-Olof Lindroth  
Ledamot



Kjell-Arne Hansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-29



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosariet, org.nr. 769620-1982

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosariet för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosariet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19 / 3 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor