

Årsredovisning för
Brf Rosengården

746000-1576

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 8 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

Mauricio Grondona Ledamot

Bekim Maloku Suppleant

Sandra Miskovic Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda styrelsemöte.

Styrelsen har även aggerat som valberedning.

Ordinarie årsstämma hölls 2018-08-12.

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

Föreningen har fått ett riktigt lyft, vi har jobbat hårt för att iordningsställa allt. Vi har upprätthållit god kontakt med Adbus Affärspartner och fått goda råd inför varje beslut.

Toaletten i källaren är nu renoverad. Mangelrummet är nu tomt och den gamla mangeln har tagits bort, rummet ska förbereddas för ett hobbyrum. Securitas har genomfört en brandsäkerhetskontroll den 15 november 2018 och Adriana Castiglioni är nu brandsäkerhetsansvarig. Det gamla piskstället som låg ute på gården var sönder har tagits bort.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning, tkr	1 315	1 315	1 315	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	280	318	343	497
Soliditet, %	-9	-17	-26	-30
Årsavgifter / lgh kvm	500	500	500	500
Lån / kvm	1 668	1 688	1 727	1 664
Elkostnader / kvm	24	22	20	20
Värmekostnader / kvm	177	172	166	157
Kapitalkostnader / kvm	29	31	32	39

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	1 840 706	134 200		1 706 506
Balanserad vinst/förlust	-2 574 087	-134 200	317 697	-2 757 584
Årets resultat	280 135	280 135	-317 697	317 697
Summa eget kapital	-414 146	280 135	-	-694 281

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 439 887
årets resultat	280 135
reservering till fond för yttre underhåll	-134 200
Totalt	-2 293 952
disponeras för	
Att i ny räkning överförs	-2 293 952

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 224	1 315 224
Övriga rörelseintäkter		649 167	647 588
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 964 391	1 962 812
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 191 102	-1 192 865
Övriga externa kostnader	4	-141 813	-109 759
Personalkostnader	5	-167 307	-152 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 244	-109 892
Summa rörelsekostnader		-1 610 466	-1 565 316
Rörelseresultat		353 925	397 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 790	-79 806
Summa finansiella poster		-73 790	-79 799
Resultat efter finansiella poster		280 135	317 697
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		280 135	317 697
Skatter			
Årets resultat		280 135	317 697

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		917	917
Summa immateriella anläggningstillgångar		917	917
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 562 580	2 672 824
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 562 580	2 672 824
Summa anläggningstillgångar		2 563 497	2 673 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 356	20 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 745	97 917
Summa kortfristiga fordringar		117 101	118 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 719 485	1 354 028
Summa kassa och bank		1 719 485	1 354 028
Summa omsättningstillgångar		1 836 586	1 472 720
SUMMA TILLGÅNGAR		4 400 083	4 146 461

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 100	39 100
Fond för yttre underhåll		1 840 706	1 706 506
Summa bundet eget kapital		1 879 806	1 745 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 574 087	-2 757 584
Årets resultat		280 135	317 697
Summa fritt eget kapital		-2 293 952	-2 439 887
Summa eget kapital		-414 146	-694 281
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 270 050	4 320 050
Depositioner		11 000	11 000
Summa långfristiga skulder		4 281 050	4 331 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		171 423	146 215
Skatteskulder		2 370	2 370
Övriga skulder		3 364	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 022	357 807
Summa kortfristiga skulder		533 179	509 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 400 083	4 146 461

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	53 650	51 254
Bevakning	8 898	3 041
Snöröjning	2 680	-
Jouravtal	3 105	11 264
Serviceavtal	4 796	5 232
Förbrukningsmaterial	5 197	5 895
Reparationer fastigheten	2 962	29 153
Reparationer gård	81 947	72 222
Reparationer VVS	12 662	-
Reparationer ventilation	26 944	2 913
Reparationer trapphus	8 650	2 463
Reparationer tvättstuga	24 226	6 031
Reparationer lås	15 270	18 158
Planerat underhåll	-	51 161
El	62 596	57 380
Värme	452 392	441 227
Vatten	156 910	159 832
Renhållning	26 721	29 439
Fastighetsförsäkring	40 043	42 949
Kabel-TV	30 943	30 371
Bredband	103 680	103 680
Fastighetsskatt	66 830	69 200
Summa	1 191 102	1 192 865

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	4 512	643
Mobiltelefon	7 804	6 523
Datakommunikation	708	994
Föreningskostnader	2 334	365
Styrelsekostnader	450	450
Ersättning till revisor	21 481	11 500
Förvaltningsarvode	82 376	81 729
Övr förvaltningskostnader	4 844	4 187
Konsultarvode	13 788	-
Bankkostnader	3 516	3 368
Summa	141 813	109 759

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	88 548	73 120
Styrelsearvode	45 500	44 200
Semesterlöneskuld	4 645	7 871
Arbetsgivaravgifter	28 414	27 409
FORA	200	200
Summa	167 307	152 800

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-1 416 653	-1 306 761
-Årets avskrivning enligt plan	-110 244	-109 892
	<u>-1 526 897</u>	<u>-1 416 653</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 562 580	2 672 824
I redovisat restvärde vid årets slut ingår mark med	134 300	134 300
Taxeringsvärde byggnader:	14 179 000	14 179 000
Taxeringsvärde mark:	6 924 000	6 924 000
Vid årets slut	<u>21 103 000</u>	<u>21 103 000</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,51	2020-09-25	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	1,27	rörligt	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	1,40	2020-11-25	1 432 550	1 432 550
Swedbank Hypotek	2,19	2021-01-25	1 637 500	1 687 500
			<u>4 270 050</u>	<u>4 320 050</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 412 195	4 412 195
	<u>4 412 195</u>	<u>4 412 195</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

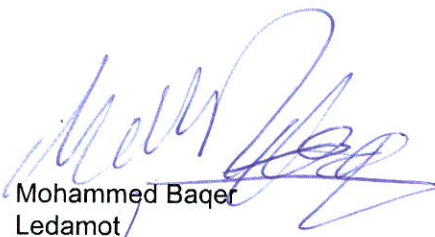
Nya dag- och dränvattenledningar samt beklädnad av källaryttvägg med isodrän (markisolering runt byggnaden), borttagning av rabatter mot byggnaden, plattsättning av terracotta plattor, samt renovering av källartrappor. Arbetet påbörjas kring mars/april och tar ca tre månader. Buskar och ett sidoträd har tagits bort, befintliga träd är nu beskärda och ny gräs ska planteras där buskarna låg innan. Resebyrån på Lönngatan flyttar nu till lokalen vid sidan om (den tidigare kemptvätten) och hyrs i andrahand. I resebyråns lokal ska en frisørsalong öppnas.

Underskrifter

Malmö den 14/5 2019

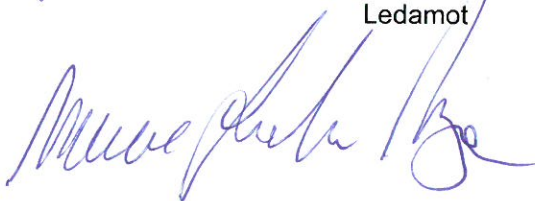


Adriana Castiglioni
Ordförande



Mohammed Baqer
Ledamot

Mauricio Grondona
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 2018 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 förlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 15 maj 2019

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor