

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Enis Ferizi	Ordförande
Per Mikael Angberg	Ledamot
Therese Sandra Svendsen	Ledamot
Camilla Vilhelmsson	Ledamot
Randy Ziegler	Ledamot

Anna Maria Elisabeth Andersson	Suppleant
Sofia Emma Matilda Stridsberg	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Mikael Angberg och Camilla Vilhelmsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mikael Åberg	Ordinarie Extern	PwC
--------------	------------------	-----

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

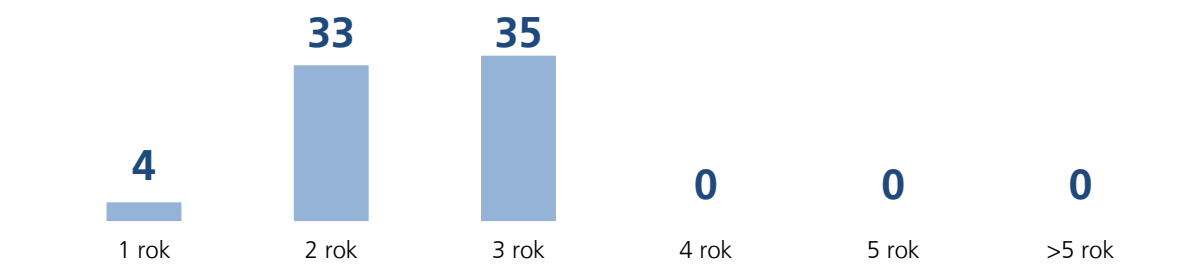
Fastigheternas värdeår är 1946.

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

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelselokal 70 kvadrat	Källarplan på Törnskärsgången 9

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av balkongräcken samt omgjutning av balkongplattor	2020	Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt omgjutning av betongplattor. Gäller Törsnkärsgången 9 samt Örsholmsgången 6
Fräsning av huvudstammarna endast i källaren	2020	
Energideklaration	2020	
Fyllt på med ny sand	2020	
Två Nya torktumlare samt ny ventilationsdragning och en tvättmaskin	2019	Både på Örsholmsgången 8 och Törsnkärsgången
Spolning av avloppstammar i alla lägenheter	2019	Utfört 2019, spolning av alla stammar i alla lägenheter.
Plattor av marksten åtgärdat skador	2018	
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter	2017 - 2018	Klar under 2018
Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh	2017 - 2018	Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon.
Byte av sand i sandlådan	2017	
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö	2017	
Uppförande av staket runt fastigheterna	2017	
Uppförande av miljöstation	2017	
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.	2016	Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.
Löpande underhåll av källarväggar	2016	
Löpande underhåll av tvättstugor	2015 - 2016	
Armaturer	2015	Montering av rörelsearmaturer i cykelförråd och källare mm. på Örsholmsgången 6 A-B samt Törsnkärsgången 9 A-C
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2015	
Byte av tvättmaskiner	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta elstigare, från fast service till lgh,	2022	Första kvartalet för 2022
lägenhetsförråd stål nät/dörr byte	2023	
OVK Besiktning	2023	
Lägenhetsförråd, stål nät/dörr, byte	2023	
Renovering av portar till trapphusen	2023	
Fönster, trä, byte	2023	
Byte av sand i sandlåda	2024	
Ommålning av tvättstugor	2024	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning Skåne AB
Källsortering	Stena Recycling
Kabeltv	Telenor
Fastighetsbelysning	E.ON Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Porttelefoni	TeliaSonera AB
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Protector Forsäkring ASA
Bredbandsinstallation	Telenor
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	

## Föreningens ekonomi

I oktober villkorsändrades ett av våra lån som hade en ränta på 4,28 %. Vi förhandlade till oss en ränta på 1,74 % med 8 års bindningstid. Lånet ligger kvar hos Handelsbanken.

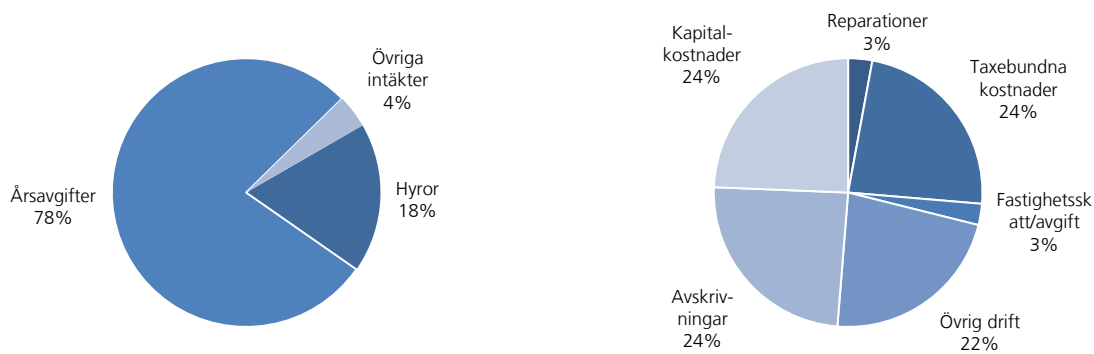
Vi har som mål att låta avgiften vara oförändrad, dock krävs det att inget oförutsägbart sker/dyker upp och att alla i föreningen tar sitt ansvar och tar hand om vår förening.

Föreningen försöker fortfarande landa och återhämta sig från köpet av tomten 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 145 525</b>	<b>6 327 075</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 233 542	4 202 402
Finansiella intäkter	230	64
Minskning kortfristiga fordringar	8 868	42 517
Ökning av långfristiga skulder	0	38 405 111
	<b>4 242 640</b>	<b>42 650 094</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 251 659	4 597 951
Finansiella kostnader	1 069 159	891 324
Minskning av långfristiga skulder	507 556	0
Minskning av kortfristiga skulder	55 683	236 834
	<b>3 884 057</b>	<b>5 726 109</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 504 108</b>	<b>3 145 525</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>358 583</b>	<b>-3 181 550</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I det stora hela har vi inte haft några stora händelser under verksamhetsåret 2021. Föreningen har landat och sett över sin ekonomi efter att man köpte loss tomten från kommunen 2020.

Under det gångna året har styrelsen bland annat arbetat med att ta in offerter från elföretag för utförandet av elstigare renoveringen (från huvudcentral till lgh/lokal).

Styrelsen har även sett över diverse avtal och tagit in offerter från trädgårdsbolag och städbolag för att konkurrenssetta det befintliga avtalet med SBC.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	745	749	722	702
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 145	1 138	1 218	1 244
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 867	17 981	9 310	9 855
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	63	84	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	49	50	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	210	175	156	181
Soliditet (%)	44	44	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-157	-2 360	-352	-273
Nettoomsättning (tkr)	4 217	4 200	4 018	3 979

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 287 172	0	0	66 287 172
Uppskrivningsfond	90 999 233	-989 239	0	91 988 472
Upplåtelseavgifter	1 504 555	0	0	1 504 555
Fond för yttre underhåll	750 977	528 704	-2 418 948	2 641 221
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>159 541 937</b>	<b>-460 535</b>	<b>-2 418 948</b>	<b>162 421 420</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-97 100 209	-528 704	1 048 290	-97 619 794
Årets resultat	-157 082	-157 082	2 359 897	-2 359 897
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-97 257 291</b>	<b>-685 786</b>	<b>3 408 187</b>	<b>-99 979 692</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>62 284 646</b>	<b>-1 146 321</b>	<b>989 239</b>	<b>62 441 728</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-96 571 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 704
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-97 257 290</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-97 257 290</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 217 170	4 200 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 372	1 977
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 233 542</b>	<b>4 202 402</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 736 181	-4 006 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 117	-502 382
Personalkostnader	Not 6	-89 361	-89 364
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 070 036	-1 073 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 321 695</b>	<b>-5 671 039</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>911 847</b>	<b>-1 468 637</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 159	-891 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 068 929</b>	<b>-891 260</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-157 082</b>	<b>-2 359 897</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-157 082</b>	<b>-2 359 897</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	138 548 871	139 618 908
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 548 871</b>	<b>139 618 908</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>138 548 871</b>	<b>139 618 908</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		267	107
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 543 332	2 193 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 543 599</b>	<b>2 193 884</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 000 433	1 000 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000 433</b>	<b>1 000 433</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 544 032</b>	<b>3 194 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 092 904</b>	<b>142 813 225</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 791 727	67 791 727
Uppskrivningsfond		90 999 233	91 988 472
Fond för yttre underhåll	Not 11	750 977	2 641 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>159 541 937</b>	<b>162 421 420</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-97 100 209	-97 619 794
Årets resultat		-157 082	-2 359 897
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-97 257 291</b>	<b>-99 979 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 284 646</b>	<b>62 441 728</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 818 495	70 131 051
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 818 495</b>	<b>70 131 051</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 312 556	9 507 556
Leverantörsskulder		146 158	146 867
Skatteskulder		1 930	0
Övriga skulder		2 818	2 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	526 301	583 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 989 763</b>	<b>10 240 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 092 904</b>	<b>142 813 225</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 301 510	3 318 748
Hyror bostäder	656 225	656 225
Hyror lokaler momspliktiga	0	0
Hyror lokaler	106 604	101 506
Kabel-TV intäkter	8 160	8 160
Bredbandsintäkter	144 780	116 556
Hysesrabatt	0	-654
Öresutjämning	-109	-115
	<b>4 217 170</b>	<b>4 200 425</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	16 372	1 977
	<b>16 372</b>	<b>1 977</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 369
	Fastighetsskötsel beställning	14 631	18 444
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 064	7 671
	Snöröjning/sandning	50 798	0
	Städning enligt beställning	5 775	0
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Gård	0	16 689
	Serviceavtal	13 591	0
	Förbrukningsmateriel	3 543	2 859
	Brandskydd	1 850	14 850
		<b>103 252</b>	<b>76 381</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	11 250	2 084
	Lokaler	4 670	0
	Tvättstuga	24 861	48 139
	Entré/trapphus	0	29 360
	Lås	4 286	33 542
	VVS	42 336	13 364
	Värmeanläggning/undercentral	1 553	94 568
	Ventilation	12 029	0
	Elinstallationer	15 645	11 026
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 412
	Fönster	2 709	11 943
	Vattenskada	7 750	0
		<b>127 089</b>	<b>247 438</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	74 640
	Balkonger/altaner	0	2 344 308
		<b>0</b>	<b>2 418 948</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 135	100 561
	Värme	568 927	321 377
	Vatten	253 491	247 979
	Sophämtning/renhållning	102 285	84 831
	Grovsopor	0	1 698
		<b>1 028 838</b>	<b>756 446</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	146 172	142 732
	Markhyra/vägavgift/avgäld	23 737	28 216
	Tomträttsavgäld	0	932
	Bredband	194 855	225 033
		<b>364 764</b>	<b>396 913</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>112 238</b>	<b>110 078</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 736 181</b>	<b>4 006 204</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	6 878	4 901
	Tele- och datakommunikation	12 656	8 042
	Juridiska åtgärder	0	52 423
	Inkassering avgift/hyra	1 850	1 800
	Hysesförluster	0	26 646
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 000
	Föreningskostnader	11 010	438
	Styrelseomkostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	536
	Förvaltningsarvode	337 826	327 820
	Administration	3 644	17 615
	Konsultarvode	24 034	28 901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	13 260
		<b>426 117</b>	<b>502 382</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	68 000
	Sociala kostnader	21 361	21 364
		<b>89 361</b>	<b>89 364</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	80 797	80 797
	Uppskrivning byggnad	989 239	989 239
	Maskiner	0	3 052
		<b>1 070 036</b>	<b>1 073 088</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 185 255	8 079 720
	Nyanskaffningar	0	40 105 535
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 185 255</b>	<b>48 185 255</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	98 923 903	98 923 903
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-989 239	-989 239
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-6 924 670	-5 935 431
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>91 009 994</b>	<b>91 999 233</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-565 580	-484 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 797	-80 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-646 378</b>	<b>-565 580</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>138 548 871</b>	<b>139 618 908</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 105 535	40 105 535
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 913 000	46 913 000
	Taxeringsvärde mark	49 606 000	49 606 000
		<b>96 519 000</b>	<b>96 519 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 800 000	95 800 000
	Lokaler	719 000	719 000
		<b>96 519 000</b>	<b>96 519 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 690	170 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 690</b>	<b>170 690</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-170 690	-167 638
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 052
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-170 690</b>	<b>-170 690</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	39 657	39 657
	Skattefordran	0	230
	Klientmedel hos SBC	1 453 464	2 145 092
	Inkasso	0	8 798
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>2 543 332</b>	<b>2 193 777</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 641 221	2 638 611
	Reservering enligt stadgar	528 704	528 704
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 418 948	-526 094
	<b>Vid årets slut</b>	<b>750 977</b>	<b>2 641 221</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,240 %	7 805 000	7 805 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,410 %	11 440 285	11 556 137	2030-06-30
	Handelsbanken	1,270 %	11 440 285	11 556 137	2028-06-30
	Handelsbanken	0,840 %	11 440 285	11 556 137	2024-06-30
	Handelsbanken	0,800 %	3 861 700	3 861 700	2023-06-30
	Handelsbanken	0,690 %	10 323 496	10 403 496	2025-10-30
	Handelsbanken	1,740 %	9 000 000	9 000 000	2029-10-30
	SBAB	0,850 %	13 820 000	13 900 000	2024-10-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>79 131 051</b>	<b>79 638 607</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 312 556	-9 507 556	
			<b>70 818 495</b>	<b>70 131 051</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 593 271 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	84 271 000	84 271 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	41 532	41 532
	Sociala avgifter	13 049	13 050
	Ränta	126 802	166 635
	Avgifter och hyror	344 918	362 618
		<b>526 301</b>	<b>583 835</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den största händelsen under 2022 är renovering av elen. Vi kommer byta elstigarna till samtliga lägenheter i fastigheten. Vi kommer även undersöka om möjlighet finns att uppdatera från 1-fas till 3-fas. Under denna renovering kommer vi även att ersätta samtliga armaturer till ledlampor samt installera rörelsedetektorer.

Går allt som planerat och budgeten tillåter kommer vi se över underhållsplanen och tidigarelägga något underhåll som har skjutits på.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Enis Ferizi  
Ordförande

Per Mikael Angberg  
Ledamot

Therese Sandra Svendsen  
Ledamot

Camilla Vilhelmsson  
Ledamot

Randy Ziegler  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rosenborg, org.nr 769625-2886

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosenborg för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Rosenborg för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-17 15:12:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL ÅBERG

Datum

Mikael Åberg

Leveranskanal: E-post