





Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

Året i siffror	4
Vd-ord	6
Ägarstruktur	8
Affärsplan	10
Kvarteren	12
Kundnöjdhet	14
Framtid	16
Social hållbarhet	18
Miljömässig hållbarhet	20
Förvaltningsberättelse	24
Finansiella rapporter	27
Noter för finansiella rapporter	36
Underskrifter	54
Revisionsberättelse	54
Styrelse och ledningsgrupp	56

Rosengård fastigheter i siffror



6 000

2018 passerade i snitt 6 000 cyklister Rosengård per dag.



2018-12-08

Den 8 december 2018 invigdes Station Rosengård, ett startskott för hela områdets utveckling.



5 150

personer bor i 122 trappuppgångar.



Under året har vi arrangerat 13 pop-up-möten i området.

26,4 msek

2018 investerade Rosengård fastigheter
- 25,3 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet
- 1,1 miljoner kronor i bosociala aktiviteter



1 660



Fastighetsbeståndet består av kvarteren Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter.



140 000

Culture Casbah hade 140 000 unika träffar på Google.

2018 är Rosengård fastigheters första hela verksamhetsår. Nu är vi redo för framtiden.

Jag brukar säga att vårt bolag är samverkan på riktigt. Att vara ett fastighetsbolag som ägs både av det privata och Malmös kommunala bostadsbolag är det bästa av två världar. Vår fortsatt goda lönsamhet kan också tillskrivas denna ägarstruktur där fyra starka krafter hjälps åt att lösa utmaningar.

Vid uppstarten, men även nu när vi är inne i en mer etablerad fas, har vi stor glädje av att dela kunskap tillsammans med våra engagerade ägare som generöst delar med sig av sin kompetens och erfarenhet.

Heimstaden, MKB, Victoria Park och Balder har alla på sitt sätt bidragit till att Rosengård fastigheter kom ur startblocken med en imponerande hastighet.

Att få vara med och starta upp en verksamhet från grunden och bygga en kultur tillsammans med medarbetarna är det roligaste jag gjort under mitt arbetsliv. Vi tog fram en vision och värdeord som alla kände igen sig i och snabbt infann sig en känsla av att vi gör viktiga och bra saker tillsammans.

Medarbetarna är omåttligt värdefulla pusselbitar för att skapa rätt kultur och innehåll i Rosengård fastigheter. Många av dem har också lång erfarenhet av Rosengård, antingen som arbetsplats eller som födda och uppväxta i området.

Vi säger att "Vi finns nära våra hyresgäster för att göra skillnad i deras vardag". Men vi vill också göra skillnad i hela staden genom att bidra till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Dialogen med hyresgästerna startade dag ett då vi var ute i området och bjöd på kaffe i ösregnet för att presentera oss. Därefter har den mesta av dialogen skett öga mot öga och hand i hand med de boende: på stormöten men också i det lilla formatet

som trivselsmöten i tvättstugorna. Allt i syfte att nå så många som möjligt och förstå vad som är viktigt i hyresgästernas vardag.

Stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah har också mått oerhört bra av all den kunskap som kontakten med hyresgästerna ger oss. Och tillsammans med ett antal gemensamma utvecklare inom kultur, idrott, akademien och kommersiella aktörer har vi detta år fokuserat på innehåll. Ett mycket givande arbete, i god samverkan med staden, som nu börjar ge frukt. Rent formellt befinner vi oss i förstudien av detaljplanprocessen.

Så när jag nu summerar vårt första hela verksamhetsår är det inte utan att jag gör det med en enorm stolthet på alla plan. Bolaget har kommit igång med flera bosociala insatser och lämnar redan första verksamhetsåret en finansiellt stark årsrapport.

Jag vill ta tillfället i akt att tacka alla våra medarbetare och våra ägare för allt stöd och alla insatser som gjorts under 2018. Stolta, engagerade och nära i allt de gör!



Bästa hälsningar
Petra Sörling



Vi finns till för våra hyresgäster, för Rosengård och för Malmö. I den ordningen.

Vi vill driva en stadsutveckling som alla har nytta av.

Tillsammans förnyar vi Rosengård

Rosengård Fastighets AB – i dagligt tal Rosengård fastigheter – ägs till lika delar (25 procent var) av MKB Fastighets AB, Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoria Park AB. Alla fyra är fastighetsbolag med lång erfarenhet av och ett stort engagemang för hållbarhet och samhällsutveckling.

Gemensamt för de fyra ägarna är att de är kunniga inom just det området som Rosengård fastigheter jobbar med. Förvaltning och utveckling. Det medför att vi mycket sällan behöver anlita externa tjänster och konsulter. Den mesta av kompetensen finns inom konstellationen och alla har varit väldigt generösa med att dela med sig av det de är bäst på. Och vem som har gjort vad har faktiskt löst sig lite av sig självt.

Administration för löner tog till exempel Balder hand om från dag ett. Och när vi handlat upp material har vi kunnat dra fördel av de volymer som våra betydligt större delägare haft inskrivet i sina avtal och därmed fått ner priserna avsevärt. Ja listan på synergieffekter är lång.

Risikfördelning

Terje Johansson, styrelseordförande i Rosengård fastigheter, hade just tillträtt som vd för MKB när Culture Casbah vunnit "Best Futura Project" vid MIPIM-mässan i Cannes år 2013.

"Att flera privata aktörer är en del av denna satsning är en viktig signal som visar att det är lönsamt att investera i Rosengård. Det är positivt för Rosengård och det är positivt för hela Malmö."

Terje Johansson, styrelseordförande Rosengård fastigheter

Enligt Terje Johansson var uppslutningen kring projektet stor redan då. Beslutet hade bred majoritet i fullmäktige och gillades av Hyresgästföreningen och bollen hamnade naturligt hos MKB för att realisera visionen.

MKB insåg tidigt att åtagandet var för stort och riskfyllt att ta som ensam ägare och inledde en diskussion med flera möjliga parter. Fem eller fler skulle bli svårstyrt. Två innebar för stor risk. Tre eller fyra ansågs optimalt. Att det blev just dessa fyra handlade enligt Terje Johansson om kunskap och intresse. Eller som han uttrycker det:

"MKB hade aldrig kunnat göra det ensamt. Det krävs en dynamik och dynamiken ligger i olika aktörer med olika kompetenser. Att olika företagskulturer möts och lär av varandra."

Utvecklingsansvar

Heimstaden och Victoria Park var starka bolag i Skåne som kunde både Malmö och Rosengård väl. Balder var i sin tur en stor aktör på riksplanet med vana att ingå i samarbeten.

Terje Johansson menar att ägarkonstruktionen är tämligen unik. Dels för att ägandet delas av allmännyttan och privata aktörer, dels att man tar ett gemensamt utvecklingsansvar och inte bara förvaltar ihop. På frågan varför Rosengård fastigheter och Culture Casbah är viktigt för Malmö som stad svarar Terje Johansson:

– Det innebär att man på allvar kan bygga ihop Rosengård med övriga Malmö. Både socioekonomiskt och fysiskt. Att man öppnar upp området. Det är betydelsefullt att Rosengård kommer närmare Malmö, men det är ännu viktigare att Malmö närmar sig Rosengård.



Rosengård fastigheters styrelse
Terje Johansson, vd MKB, styrelseordförande
Erik Selin, vd Balder, ledamot
Patrik Hall, vd Heimstaden, ledamot
Peter Strand, styrelseledamot Victoria Park, ledamot,
Gunnar Östenson, affärsutvecklingschef MKB, suppleant

Fokus på bosociala frågor är inte bara för nuftigt – det är vår affärsplan

Om hyresgästerna känner sig delaktiga, involverade och sedda, är vi stabila på alla plan. Både i balansräkningen och i trapphusen.

I många årsredovisningar handlar det om avkastning, avkastning och avkastning. Så är det inte för oss. Vi har som andra kommersiella bolag avkastningskrav, men vi jagar inte kortsiktiga vinster. Det är inte vår melodi. För oss handlar det om stabilitet och långsiktighet. Och visst är vi lönsamma, men vi väljer att använda överskottet till investeringar. I nutid för att höja standarden i befintliga fastigheter, i framtid i Culture Casbah.

2018 investerade Rosengård fastigheter 25,3 miljoner kronor i befintliga fastigheter och valde att inte ha någon utdelning till våra aktieägare för att istället lägga undan för framtiden.

Vision

Vi vill vara med och skapa ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. För att nå dit har vi formulerat ett antal strategier. Det handlar om att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd på Rosengård, att växa genom förtätningsprojekt inom vårt bestånd, att skapa och förädla värden genom en proaktiv och långsiktig förvaltning samt ett lokalt samhällsengagemang på Rosengård genom samverkan. Allt detta är bra och genomtänkt, men

om man ska koka ner dessa strategier till en enda sak handlar det om fokus på bosociala frågor. För oss är det bosociala inte ett utanpåverk. Det är verksamhetens idémässiga plattform.

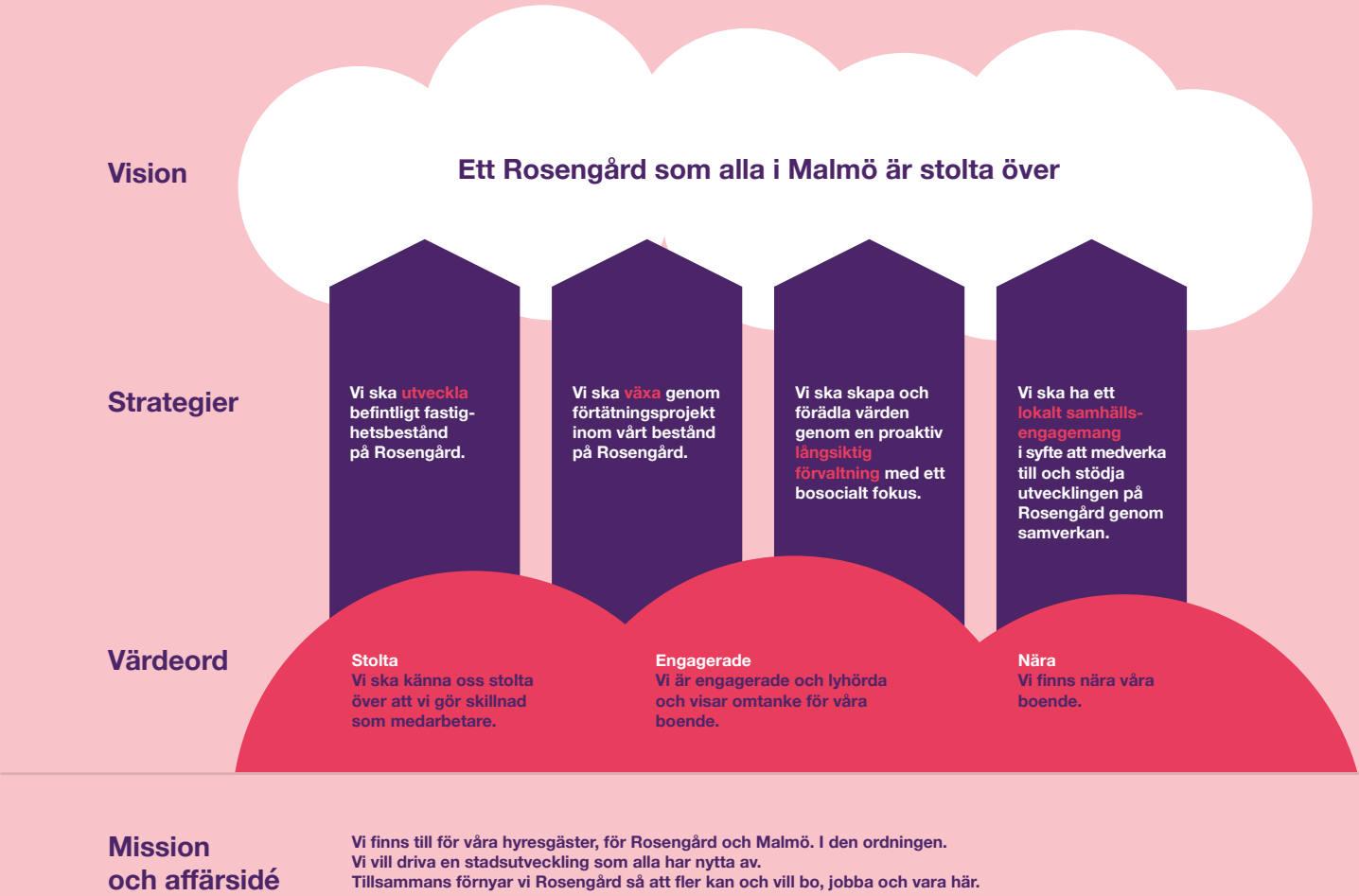
2018 investerade Rosengård fastigheter 1,1 miljoner kronor i bosociala aktiviteter.

2019 kommer vi att lägga ännu mer pengar och resurser på detta område. Därför att det är där vi lägger grunden till en långsiktig ekonomisk tillväxt. Vi är övertygade om att de mjuka värdena måste skapas i symbios med de något hårdare.

Mission

Vår mission är att finnas till för våra boende, för Rosengård och Malmö. I den ordningen. Vi vill driva en stadsutveckling som alla har nytta av. För att nå dit har vi tagit fram tre ledord som våra anställda ska ha med sig i både hjärta och hjärna i den dagliga verksamheten.

Stolta. Vi ska vara stolta över att vi gör skillnad som medarbetare.
Nära. Vi ska vara nära våra boende.
Engagerade. Vi är engagerade och lyhörda och visar omtanke för våra boende.



Rosengård fastigheter idag – en lägesrapport

Vårt fastighetsbestånd består av kvarteren Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter där 5 150 personer bor i 122 trappuppgångar.

Populära lägenheter

Med detta lägenhetsbestånd är vi den största bostadshyresvärden på Rosengård och vid 2018 års utgång var samtliga våra lägenheter uthyrda. För det måste sägas. Det är populärt att bo i våra fastigheter på Rosengård.

Totalt under 2018 och 2019 har Bo-plats Syd förmedlat 102 av våra lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för de som har fått lägenheter har varit 1 380 dagar (3,8 år). Att jämföra med snitttiden i hela Malmö som är 1 158 dagar (3,2 år). Det tar alltså längre tid att få en lägenhet hos oss än hos många andra hyresvärdar och områden i Malmö.

De vanligaste lägenhetstypen är en 3:a och fördelningen i beståndet ser ut som följer: 1:or 96 st, 2:or 493 st, 3:or 709 st, 4:or 328 st, 5:or 20 st, 6:or 4 st, 7:or 1 st.

65 procent av lägenheterna ligger på Törnrosen och bebos av 3 209 personer och 35 procent av lägenheterna ligger på Örtagården och bebos av 1 941 personer.

Området

Många som kommer till Rosengård för första gången överraskas nog av hur

grönt det är. Rosengård är faktiskt den grönaste delen av Malmö, trots stadens alla parker. Detta vill vi förvalta genom att fortsätta utveckla gröna spännande rum i utemiljöerna. Mest för de boendes skull, men också för att locka besökare att upptäcka och vistas i området.

Flöde

Rosengård är inte en isolerad enklav i Malmöns utkant. 2018 passerade i snitt 6 000 cyklister Rosengård varje dag, vilket säger en del om flödet i området. Och med nybyggda Station Rosengård lär pulsen öka väsentligt framöver.

Butiker och kommersiella verksamheter

Ett väl integrerat affärs- och butiksliv är en förutsättning för att skapa en varm och välkomnande atmosfär. Det är vår ambition att fortsätta utveckla och skapa goda förutsättningar för ett livskraftigt affärs- och butiksliv i kvarteren. I dag finns ett dussintal verksamheter hos oss som: fruktbutik, köttbutik, kryddbakeri, hårfrisör, bageri, livsmedelsbutiker, café, kebab- och fälafelrestaurang och tandvård.

Våra anställda

I augusti 2017 var vi bara en anställd, vd Petra Sörling, i september hade ytterligare tre anslutit och vid 2018 års ingång var vi uppe i elva medarbetare. Eftersom vi började från ruta noll och inte tog över någon personal från MKB, handlade mycket om att skapa en egen kultur och ett arbetssätt där personalens sammanvägda dna blev kulturen.

I december 2018 hade Rosengård fastigheter 22 anställda: nio kvinnor och tretton män. Tillsammans talar vi nio olika språk. Eftersom vi jobbar inom ett geografiskt relativt kompakt område kommer vi väldigt nära de boende och deras vardag och flertalet hyresgäster vet vad vi heter och känner till våra ansvarsområden. Det ser vi som en enorm styrka och tillgång och en förutsättning för en tät och tillitsfull relation.

Viktiga platser i kvarteren

Vårdcentralen Törnrosen ligger på Bennets väg 8. Vårdcentralen har väntrumstolkar och tolkar för de som vill ha vård på sitt hemspråk.

Station Rosengård öppnade i decem-

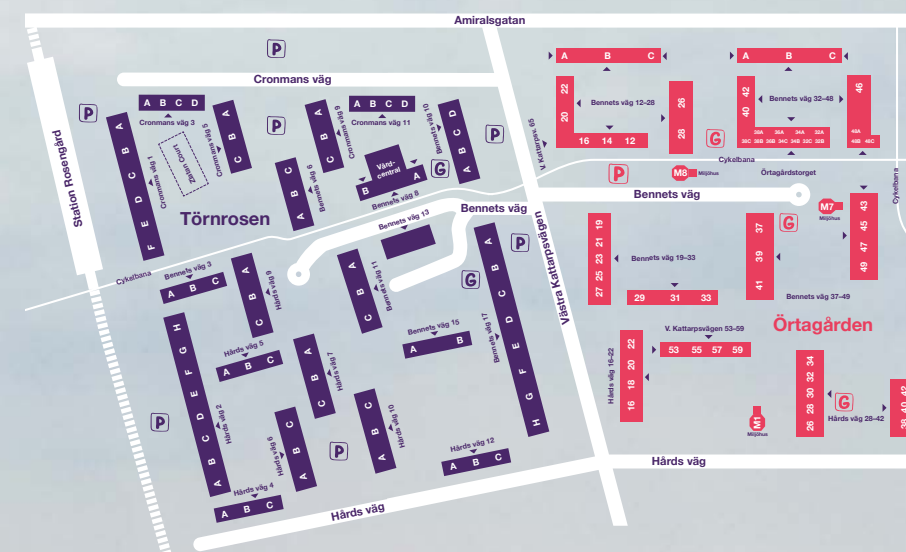
ber 2018. En gång i halvtimmen mellan kl 6 och kl 22 kan man nu hoppa på ett tåg mot Malmö Centralstation, Östervärn, Persborg, Svågertorp och Hyllie.

Roliga platser i kvarteren

Zlatan Court är en fotbollsplan som ligger vid Cronmans väg på innergården

där Zlatan själv växte upp och lärde sig spela. På kvällarna är hela planen upplyst så man kan spela när det är mörkt.

Bokalerna är en sammanslagning av boende och lokal. Här hyr åtta småföretagare lägenhet och lokal på samma ställe. Här finns både mataffärer och restauranger.



”Malmö är en stad som vågar och vill styra över sitt eget öde.”

Terje Johansson, styrelseordförande
Rosengård fastigheter

Att lyssna till de boende gör oss **bättre**

2018 är Rosengård fastigheters första hela räkenskapsår och mycket handlar fortsatt om att lyssna på de boende: vad de saknar, vad de gillar och vad som behövs för att infria deras önskemål.

För att få en samlad bild av de boendes åsikter genomförde vi under våren 2018 en NKI - Nöjd Kund Index. I en första etapp valde vi att gå ut till 812 hushåll (hälften av de boende, den andra hälften kommer att tillfrågas 2019) med 75 frågor kopplade till trivsel, trygghet och komfort.

Vid uträkning av ett så kallat serviceindex – som är ett medelvärde av parametrarna ”ta kunden på allvar”, ”trygghet”, ”rent och snyggt” och ”hjälp när det behövs” – angav 67,9 procent av hyresgästerna som svarade betyget mycket eller ganska bra.

Bäst betyg fick vi under ”kontakt med personalen” (82,3 procent), ”bemötande av husvärden” (83,1 procent) och ”bemötande vid senaste kontakten” (88,4 procent). Det gläder oss särskilt eftersom vi här kunnat sätta vår egen standard från dag ett och inte påverkats av fastigheternas historia och skick.

Åtgärder under året

Under 2018 har många av våra insatser grundat sig just på svar från denna enkät. Här är några exempel: arbete med ny fasadbelysning i källare och garage,

uppfräschning och målning av källargångar och garage, installation av nya tvättmaskiner och torktumlare, nedklippning av höga buskage för ökad insyn och trygghet, renovering av Zlatan Court och ommålning av miljöhus med nya skyltar och ikoner. Dessutom har vi anställt två miljövärdar som tipsar och hjälper till så att allmän skräp- och sophantering löper friktionsfritt på området.

Aktiviteter under året

Vi har också hittat på mycket roligt ihop. För när vi summerar alla aktiviteter vi gjort tillsammans med hyresgästerna under 2018 blir listan lång. Cykelskola, läxhjälp med Drivkraft Malmö och Stiftelsen läxhjälp, Pop-up-träffar på gårdarna, trivselsmöten i tvättstugorna, samarbete med trygghetsjouren, utomhusträning på Törnrosen och Örtagården, skräpplockardag med förskolor, arrangemang av Rosengårdsfestivalen, medverkan i Neymar fotbollsturnering på Zlatan Court, deltagande i Djurens dag på Jägersro, julpyssel med lokala Hyresgästföreningen, kaffevagn i samband med invigningen av Station Rosengård och Malmö operas föreställning Carmen på Törnrosen.

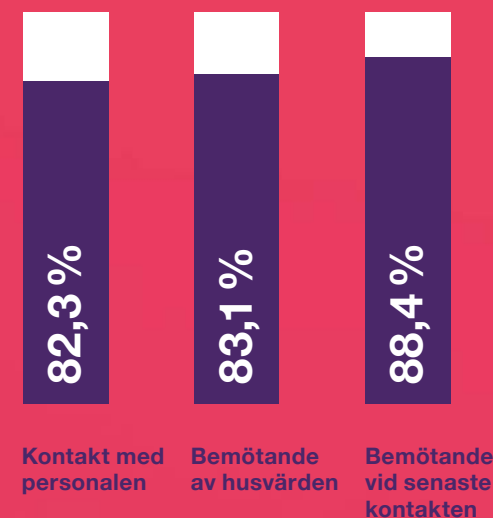
Serviceindex

67,9 %



Ur Nöjd Kund Index

Andel som angett mycket eller ganska bra

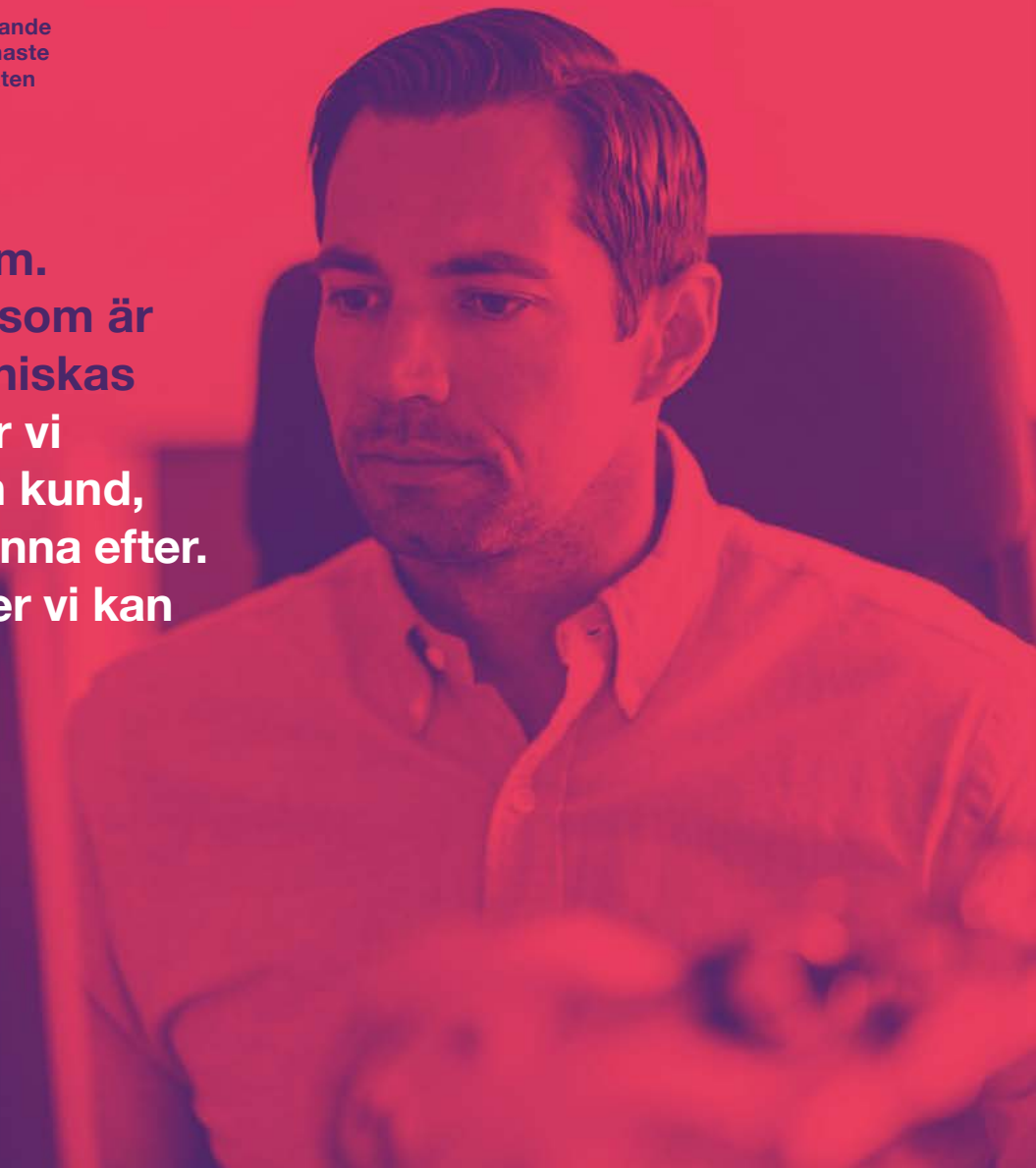


”Vi jobbar med hem. Det finns få saker som är viktigare i en människas liv än hemmet. När vi lagat något hos en kund, måste vi se och känna efter. Finns det något mer vi kan göra här?”

Benny Bendzovski,
fastighetschef Rosengård fastigheter

Det är bra värden, men vi vill så klart ha **ännu bättre kundnöjdhet på sikt.**

Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef Rosengård fastigheter



Culture Casbah – det framtida stråket som binder samman och förenar

Efter uppstarten av Rosengård fastigheter intensifierades arbetet med Culture Casbah under 2018 och vi passade på att lyfta på alla stenar. Vi ifrågasatte till och med själva namnet Culture Casbah och huruvida vi skulle fortsätta med samma arkitekt.

Men vi gjorde ett aktivt val att behålla dem båda och det på goda grunder. Vi såg att Culture Casbah hade 140 000 unika träffar på Google och insåg att det var oklokt att kasta bort ett så inarbetat varumärke. Vi tyckte även att arkitekterna hade ett modernt sätt att analysera och tänka nytt kring uppdraget som de fick i

ett läge då förutsättningarna var annorlunda. För mycket vatten har runnit under broarna de senaste åren.

Många har hört talas om och känner till namnet Culture Casbah. Det har ju varit mycket positivt prat kring projektet i flera år. När projektet drog igång redan 2009 var arbetsnamnet för det höga huset "Törnrosen Tower". En anspelning och blinkning till Turning Torso.

Nu tio år senare ligger nybyggda Station Rosengård i ena änden av området. I andra änden ligger ett vitalt Rosengård Centrum med en ny aktiv och lokalt förankrad ägare. Därför är Culture Casbah stråket och livet mellan tågstationen och Rosengård Centrum. Alltså mycket mer än bara ett högt hus. För visst har vi hört kritiken. "Hur ska ett enda torn göra skillnad och lösa upp knutar kring segregation?" Så enkelt är det så klart inte. Men genom att förändra och tänka nytt längs hela stråket är det absolut möjligt.

Uppmaningen till arkitekterna under 2018 har varit: "Rita ingenting!"

För så är det. Vi vill inte rita förrän vi har en bild över vilket innehåll kvarteret ska fyllas med. Först vill vi därför lyssna, utveckla och förankra. Vi ska lägga till och komplettera, inte ta bort. Vi eftersträvar en variation. Vi har bland annat tillsatt en samverkansgrupp med en bred palett av gemensamma utvecklare som representerar idrotten, kulturen, samt olika näringslivsaktörer som även kan bli framtida hyresgäster. Tillsammans med befintliga hyresgäster växer innehållet fram.

Vi är nu i en fas med en förstudie till detaljplan. En detaljplan som kan vara klar år 2020/2021. Därefter startar själva byggprocessen. Parallellt jobbar vi tillsammans med de gemensamma utvecklarna för att hitta temporära lösningar, till exempel aktiviteter som innebär både synliga och funktionella förändringar i området.

Konkret innebär detta att vi redan under 2019 kommer att anlägga tillfälliga basketplaner i ett samarbete med idrottsklubben Malbas och tillsammans med Malmö museer driva projektet Vattenvertarna. Och idag har vi redan projekt som rullar med Yalla Trappan samt Nyföretagar-Centrum som erbjuder gratis rådgivning i att starta företag.

När det gäller framtida utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet, eftersträvar vi en varierad standard på lägenheterna. Det ska vara en mix där de som vill ha en enklare standard ska få ha det. Variation rätt och slätt.



Culture

2009

MKB börjar fundera på hur Rosengård kan förnyas och påbörjar ett idéunderlag.

2013

Culture Casbah vinner "Best Futura Project" vid MIPIM mässan i Cannes. För gestaltningen står den danska arkitektfirman Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.

2017

Rosengård Fastighets AB bildas för att realisera projektet. MKB är en av delägarna. De övriga tre är Balder, Victoria Park och Heimstaden.

2018

Rosengård fastigheter fokuserar på att lära känna hyresgästerna och fastigheterna och förstå vilka behov som finns.

2020

En detaljplan för området kan vara klar som möjliggör att bygga om och bygga nytt i området.

"Man ska kunna göra boendekarriär även om man bor kvar på Rosengård. Det har inte varit möjligt tidigare, men kommer att bli verklighet genom Culture Casbah."

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

Casbah

Bosociala insatser – en självklar del av vår verksamhet

Bosocialt arbete handlar om social hållbarhet och genomsyrar allt vi tar oss för. Vi är övertygade om att trygghet och engagemang är något man bäst skapar tillsammans.

En viktig kugge i detta arbete är vår bosociala samordnare som tillsammans med sju husvärdar är oundgängliga informationsbärare av de boendes åsikter. Något som borgar för väl förankrade beslut. Vi har även 25 frivilliga trappvärdar. Boende som gör det lilla extra för allas trivsel och som blir vår förlängda arm när vi gått hem för dagen.

Träffpunkter

Under 2018 har vi haft inte mindre än 13 så kallade pop-up-möten i området: på gårdarna, i husen, i tvättstugorna. Syftet är att stärka den kollektiva styrkan genom att skapa naturliga träffpunkter och givande aktiviteter där de boende kan lära känna varandra och vi dem.

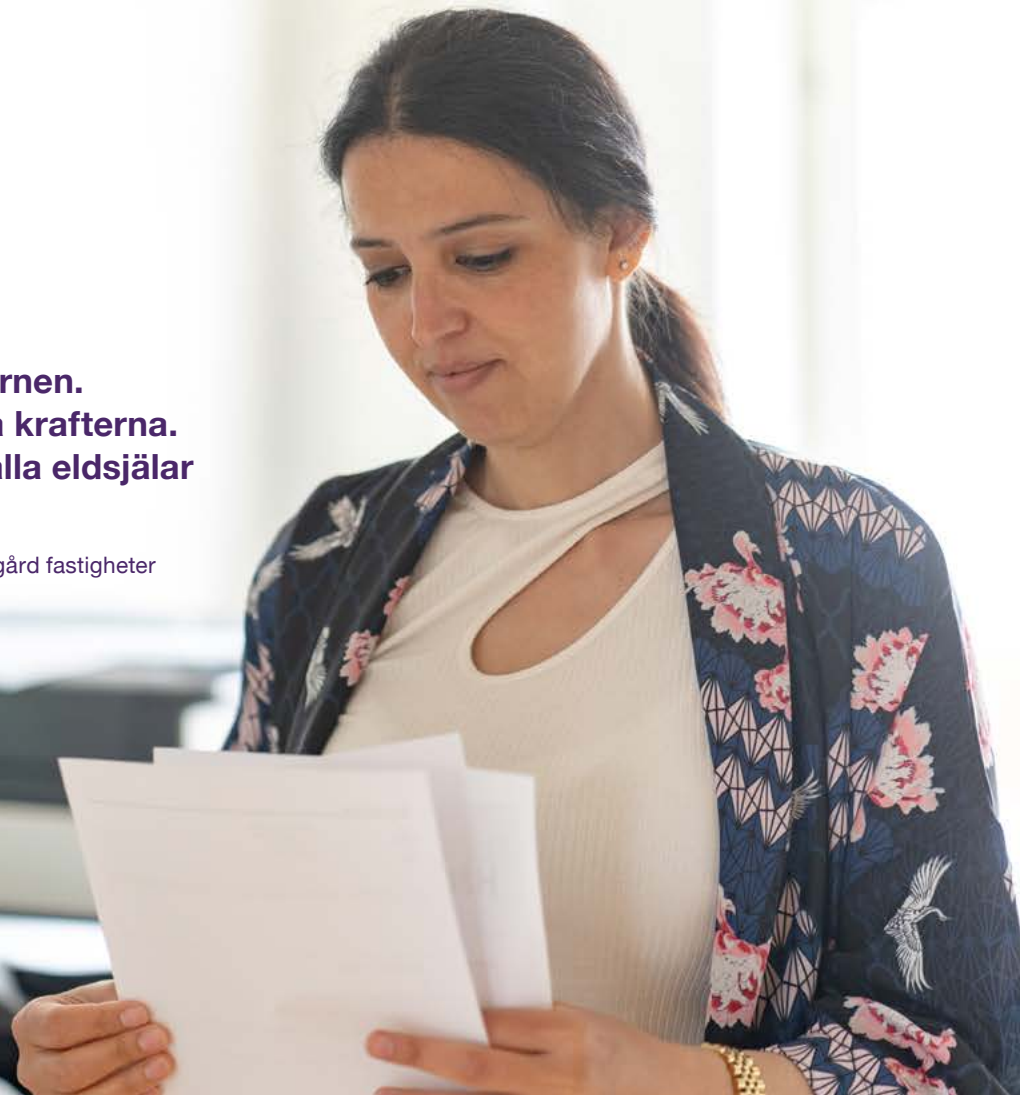
Vi tror nämligen att anonymitet och stängda dörrar är trygghetens värste fiende. Vi har även kontinuerlig kontakt med föreningar och andra samhällsaktörer som verkar i området.

Ett skäl att säga hej

I ett renoveringsprojekt satsade vi extra resurser (300 000 kronor) på en särskilt nedgången trappuppgång som upplevdes som otrygg och ogästvänlig. Enligt fastighetschefen Benny Bendzovski handlar en sådan insats inte bara om att snygga upp. Det handlar lika mycket om att få insyn och att lära känna de boende. Ett skäl till att ringa på dörren, säga hej och fråga hur de har det.

**”Det gäller att hitta guldgruvet.
Att fokusera på de positiva krafterna.
Och därifrån dra nytta av alla eldsjälar
som finns i området.”**

Iman Ahmad, bosocial samordnare Rosengård fastigheter



Här följer några exempel på bosociala insatser som ägt rum eller påbörjats under 2018. Initiativ som vi är särskilt stolta över eller varit väldigt lyckade.

Cykelskolan

Under tre veckor i augusti och september arrangerade vi tillsammans med Cykelfrämjandet cykelskola på Rosengård. En skola som var gratis för Rosengård fastigheters hyresgäster.

”Jag blir nästan tårögd när jag tänker på att vi sett till att tretton kvinnor nu känner sig fria tack vare cykeln, och nu kan ta sig till ett jobb, till affären eller till havet.”

Iman Ahmad, bosocial samordnare Rosengård fastigheter



Samarbete med NyföretagarCentrum

NyföretagarCentrum Öresund har under det gångna året haft möten hos några av föreningarna i våra fastigheter och erbjudit våra hyresgäster gratis rådgivning i hur man startar upp och driver ett företag.

”Tanken är att Culture Casbah även ska ha små lokaler för företagare och vi tror att det finns många i våra befintliga lägenheter som har affärsidéer som skulle passa bra där.”

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

Yalla Trappan

2018 drog vi igång ett projekt tillsammans med Yalla Trappan (ett kvinnokoopertiv på Rosengård) för att få in fler arbetslösa kvinnor på arbetsmarknaden. Initiativet resulterade i att idag avlönas och städar fyra kvinnor – tillika hyresgäster hos Rosengård fastigheter – elva av våra trapphus.

”Jämfört med det traditionella städbolag som tidigare anlätades har kostnaderna ökat med 25 procent. Men kommer det att löna sig? För vem känner inte ansvar för en miljö som har städats av ens mamma, syster eller moster?”

Agneta Larsson, CFO Rosengård fastigheter



Samarbetsavtal med basketklubben Malbas

Malbas har en ungdomsverksamhet som ligger i linje med våra värderingar och tankar om integration, mångfald och jämlikhet. Basket är också en sport som utövas i många länder och bidrar till integration. På kort sikt kommer Rosengård fastigheter att tillhandahålla tillfälliga träningslokaler. På längre sikt finns tankar på en träningshall som en del av Culture Casbah.

”Vårt samarbete med Rosengård fastigheter innebär att vi kan erbjuda tjejer och killar i Rosengård en aktiv fritid som öppnar upp dörrar både mot idrottsvärlden och andra världar. Genom basketen kommer ungdomar från Rosengård att lära känna och umgås med ungdomar från hela Malmö.”

Marcus Horning, ordförande i Malbas

Ett hållbart Rosengård på många plan

Den 8 december 2018 invigdes Station Rosengård som är en del av nya Malmöpendeln. En tåg-slinga som inte bara erbjuder ett miljövänligt resande utan också bygger bort barriärer mellan områden och människor.

Rosengård fastigheters vd och styrelse-medlemmar vid invigningen av Station Rosengård.



Stationens betydelse för Rosengård går inte att överskatta. För boende och verksamheter i Rosengård, Annelund, Sorgenfri och Sofielund blir den ett nytt och naturligt nav i kollektivtrafiken. Stationen skapar fantastiska möjligheter för ett miljövänligt resande och ökar områdets tillgänglighet. Via tågstationen kan man nu ta sig vidare till andra områden i Malmö och Skåne - med buss, cykel eller promenad - vilket möjliggör en helt fossilfri transportkedja.

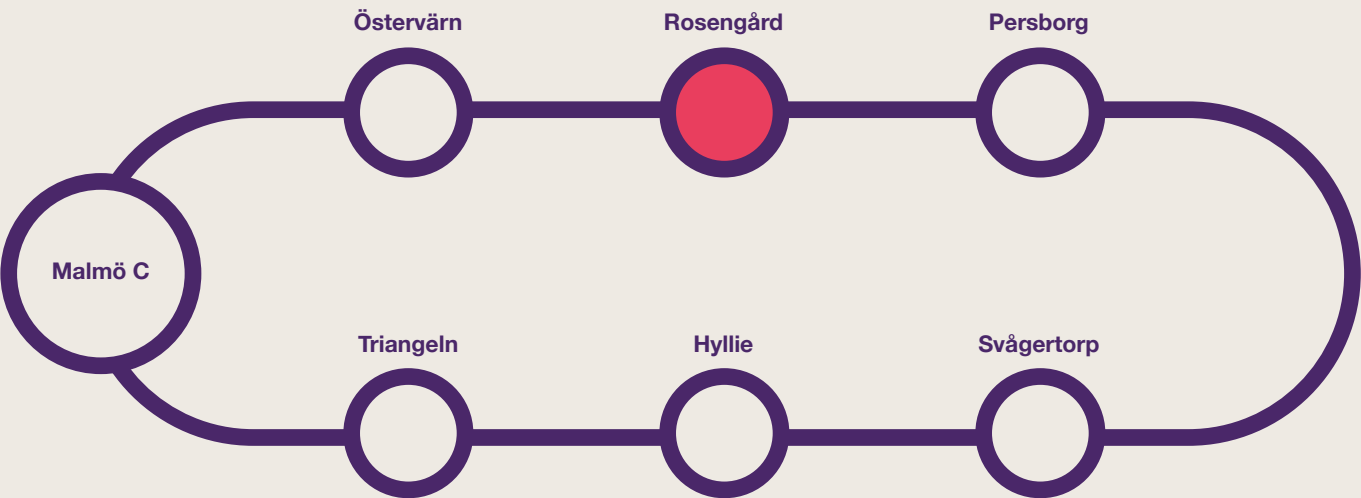
En gång i halvtimmen kan man hoppa på ett tåg mot Malmö Centralstation, Östervärn, Persborg, Svågertorp och Hyllie. Och i framtiden ska man också kunna åka direkt från Station Rosengård till andra delar av Skåne och hela vägen till Köpenhamn. Men lika viktig är den omvända resan. Den som tar resten av världen till Rosengård.

Del av visionen Amiralsstaden
Tågstationen är ett symboliskt startskott och en viktig milstolpe i stadsutvecklingsprojektet Amiralsstaden, ett initiativ som drivs av Malmö stad och som Rosengård fastigheter är en del av. Amiralsstaden är en vision om ett flöde i staden fritt från fysiska och mentala

barriärer. Det är också ett samlingsnamn på en process som följer Malmökommissionens rekommendation att arbeta utifrån sociala investeringar tillsammans i kunskapsallianser. Ambitionen är att skapa fler jobb och bostäder, öka utbudet av kultur, ge förutsättningar för bättre hälsa och att bryta barriärer. Allt det som Rosengård fastigheter har överst på agendan.

Malmö Works
Under 2018 blev Rosengård fastigheter även en del av företagsinitiativet Malmö Works som verkar för hållbara jobbresor. Målet är att färre ska välja bilen till förmån för mer hållbara transportmedel och att minska antalet jobbrelaterade resor överlag. Arbetspendling och tjänsteresor är en stor del av det totala resandet och därför en viktig pusselbit för att komma dit. Här har vi som bolag och anställda ett stort ansvar att visa vägen och vara ett föredöme, både när det gäller resor till och från jobbet och hur vi färdas under arbetstid.

Förutom Rosengård fastigheter medverkar bland andra Castellum, Ikea Hubhult, Massive Entertainment, Skanska och Wihlborgs i Malmö Works.



Året som gått har handlat mycket om att lära känna hyresgästerna och fastigheterna och förstå vilka behov som finns.

Denna genomlysning av varenda kvadratmeter har varit nyttig och nödvändig för oss. Vad fungerar bra, var är bristerna som störst, var krävs snabba insatser och var lönar det sig att avvakta inför satsningar i samband med kommande nybyggnationer och Culture Casbah?

Genomgången har gett oss kunskaper och insikter som varit värdefulla när vi upprättat kommande underhållsplaner. 2019 kommer vi att fokusera på värme, ventilation och andra tekniska installationer. Arbetet sätter igång under våren i ett hus med 84 lägenheter.

Sopor och samarbeten
2018 var den varmaste sommaren i mannaminne vilket ställde sopproblematiken på sin spets. Kunskapen om käll- och sophantering var heller inte på en tillfredsställande nivå. Akuta insatser blev att sätta ut fler containrar och att öka tömningsfrekvensen. Men på sikt är sådana åtgärder reaktiva. Lösningen handlar istället om utbildning och att ändra beteenden.
Därför har vi inlett ett samarbete med VA Syd för att utbilda de boende om källsortering och att tänka mer hållbart. Vi har även påbörjat ett samarbete med Lunds universitet där etnologistudenter ska genomföra fältarbeten och titta på beteenden och flöden kring soporna.

Ge och ta
Avgörande är även att de boende kan både sina rättigheter och skyldigheter. För myntet har två sidor. Om vi som fastighetsägare inte sörjer för att de boende

känner till sina rättigheter, kan vi inte heller begära att de känner till sina skyldigheter. Det gäller sophantering, men kan appliceras på det mesta i relationen mellan fastighetsägare och de boende.

Som ett led i denna strategi har vi arrangerat ett antal informationsmöten under året, bland annat de väldigt lyckade trivselsmötena i husens tvättstugor som varit ett populärt och odramatiskt sätt att lära känna varandra på.

Konkreta och synliga åtgärder som genomförts under året kopplade till miljön är uppträskning och målning av källargångar och garage, nedklippning av höga och risiga buskage och att samtliga miljöhus är städade, spolade, målade och omskyltade.

”Vi skulle vilja jobba fortare med vissa delar. Men rent hållbarhetsmässigt kan vi inte anlägga saker som vi sedan gräver upp om tre år. Det håller inte!”

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter



Tack alla som har bidragit till ett aktivt 2018!



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2018.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet ska huvudsakligen vara att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, och att, som ett led i detta, förvärva fastigheter, bygga eller bygga om hus, samt att bedriva annan i samband därmed stående verksamhet. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag. Bolaget har sitt säte i Malmö. Rosengård Fastighets AB är moderbolag i en koncern som består av fyra dotterbolag, varav två äger och förvaltar fastigheter.

Rosengård Fastighets AB koncernen ägs till 25 % vardera av Fastighets AB Balder, org.nr 556525-6905, Heimstaden Investment AB, org.nr 556788-1205, MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432, samt Victoria Park Herrgården AB, org.nr 556909-4484.

Väsentliga händelser

Koncernen: Fastställande av slutligt tillträde avseende aktierna i dotterbolagen Culture Casbah Östra Fastighets AB och Culture Casbah Västra Fastighets AB har skett under året, vilket har medfört en återbetalning/reglering om -1 502 824 kr.

Ett av koncernbolagen, Rosens Örtagård Förvaltning AB, org.nr 559118-7595, har under året ingått en omvänd fusion med dess dotterbolag Culture Casbah Östra Fastighets AB, org.nr 559085-4500. Moderbolagets samtliga tillgångar och skulder har övertagits av dess dotterbolag, varvid moderbolaget upplösts utan likvidation.

Under året har Rosengård Fastighets AB förvärvat samtliga aktier i lagerbolagen Culture Casbah AB, org.nr 559183-9013, och Rosengård Fastighets Projekt AB, org.nr 559183-9005. Köpeskillingen motsvarar bolagens aktiekapital.

Moderbolaget:

Fastställande av slutligt tillträde avseende aktierna i dotterbolagen Culture Casbah Östra Fastighets AB och Culture Casbah Västra Fastighets AB har skett under året, vilket har medfört en återbetalning/reglering om -1 502 824 kr.

Under året har Rosengård Fastighets AB förvärvat samtliga aktier i lagerbolagen Culture Casbah AB, org.nr 559183-9013, och Rosengård Fastighets Projekt AB, org.nr 559183-9005. Köpeskillingen motsvarar bolagens aktiekapital.

Vision

Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över genom att finnas till för våra boende, för Rosengård och för Malmö. I den ord-

ningen. Bolaget ska driva en stadsutveckling som alla har nytta av och förverkliga idén om ett mer integrerat Malmö så att fler kan och vill bo, jobba och vara i Rosengård.

Strategi

- Att utveckla befintligt fastighetsbestånd i Rosengård.
- Att växa främst genom förtätningsprojekt inom det egna beståndet i Rosengård.
- Att skapa och förädla värden genom en proaktiv långsiktig förvaltning med ett bosocialt fokus.
- Att ha ett lokalt samhällsengagemang i syfte att medverka till och stödja utvecklingen i Rosengård genom samverkan.

Fastighetsbeståndet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Malmö genom helägda dotterbolag.

Koncernen äger 2 st (2) fastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 133 308 kvm (134 375) varav 122 388 kvm (121 176) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 1 217 289 tkr (1 100 000). Det verkliga värdet beaktar även det långsiktiga åtagandet som uppförandet av Culture Casbah innebär för koncernen. Åtagandet innebär att det finns en klart observerbar förväntan från samhället att Culture Casbah ska byggas. Culture Casbah bedöms dock ha en värdebevarande (ökande) effekt på koncernens övriga fastigheter, ha en väsentligt positiv påverkan på samhället och stadsdelen Rosengård vilket motiverar den fortsatta projekteringen som också är det grundläggande syftet med detta projekt mellan näringsliv och Malmö Stad.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 142 729 tkr (142 790). Under året har totalt 30 140 tkr (1 017 630) investerats i fastigheter varav 25 350 tkr (0) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 171 023 tkr (82 370), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

Flerårsjämförelse

Koncernen

		2018	2016/2017
Nettoomsättning	tkr	139 902	34 843
Resultat efter finansiella poster	tkr	124 364	89 573
Balansomslutning	tkr	1 261 146	1 166 323
Antal anställda, medeltal		16	4
Antal anställda vid årets slut		22	16
Soliditet	%	36,4	30,8
Avkastning på totalt kapital	%	11,1	8,0
Avkastning på eget kapital	%	24,4	19,0

Moderbolaget

		2018	2016/2017
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 984	89 573
Balansomslutning	tkr	726 939	1 166 323
Antal anställda, medeltal		16	4
Antal anställda vid årets slut		22	16
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1			

Räkenskapsåret 2016/17 var koncernens första, varför jämförelsetal avseende tidigare år saknas. Fastigheterna innehades med intäkter och kostnader endast en del av räkenskapsåret 2016/17 (okt-dec).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser i koncernen eller moderbolaget har skett efter årets slut.

Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Rosengård Fastighets AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Miljöarbetet inom Rosengård Fastighets AB är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Möjligheter och risker

Rosengård Fastighets AB koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagens befintliga kunder. Vid årsskiftet hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad på 97 procent (98). En förändring på +/- 1 procent på de årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 387 tkr. En förändring på +/- 1 procent på den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 427 tkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,1 år (2,4).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också

med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 6 408 tkr (7 421). Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 100 procent (100) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 17, Finansiella risker och finanspolicies.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Bolagen ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 745 tkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar koncernen löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 6, Förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna skulle förändras med +/- 130 000 tkr vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenheter påverkas marknadsvärdet med 59 000 tkr. Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 60 865 tkr. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 38,3 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 34,3 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, tkr
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 1 387
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 427
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procent-enhet	-6 408
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 745
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 60 865

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 38 452 tkr (61 623).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 2 269 tkr (-657) och en uppskjuten skattekostnad om 22 393 tkr (21 866). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 %. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 1 262 tkr till och med december 2018, då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad företagsbeskattning

Under juni månad beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 % till 21,4 % från 2019 och till 20,6 % från 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Koncernen har analyserat effekterna av den förändrade företagsbeskattningen utifrån nuvarande räntenivåer och förväntade resultat. Bedömningen är att de nya skattereglerna sammantaget kommer att innebära ökad skattekostnad i koncernen.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 1 261 146 tkr (1 166 323). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 459 066 tkr (359 364), dels med skulder om 802 080 tkr (806 959) varav 726 430 tkr (731 930) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35 711 tkr (7 203).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2018 av Fastighets AB Balder, org.nr 556525-6905, Heimstaden Investment AB, org.nr 556788-1205, MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432, samt Victoria Park Herrgården AB, org.nr 556909-4484. De fyra bolagen ägde 25 procent vardera av röster och kapital.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Årets resultat i koncernen

Årets förvaltningsresultat i koncernen, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 35 711 tkr (7 203), vilket motsvarar 357 kr (72) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 99 702 tkr (68 364), motsvarande 997 kr (684) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 88 653 tkr (82 370). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 139 902 tkr (34 843). Finansnettot uppgick till -10 713 tkr (-4 171).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Balanserat resultat	289 989 041
Årets resultat	-77 700
	289 911 341
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	289 911 341
	289 911 341

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdatum samt bolagets finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning jämte med tillhörande noter. Samtliga belopp är i tkr om inte annat anges.

Koncernens rapport över totalresultat

	not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-11-16 -2017-12-31
Hysesintäkter		139 902	34 843
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-74 491	-16 152
Driftsöverskott		65 411	18 691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	88 653	82 370
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 22	-18 987	-7 317
Rörelseresultat		135 077	93 744
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	2	-
Finansiella kostnader	9	-10 715	-4 171
Finansnetto		-10 713	-4 171
Resultat före skatt		124 364	89 573
Aktuell skatt	10	-2 269	657
Uppskjuten skatt	10	-22 393	-21 866
Årets resultat		99 702	68 364
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		99 702	68 364
Förvaltningsresultat före skatt		35 711	7 203
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		357	72
Resultat efter skatt per aktie, kr		997	684

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	1 217 289	1 100 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	683	121
Summa anläggningstillgångar		1 217 972	1 100 121
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	1 975	196
Övriga kortfristiga fordringar		77	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 670	4 383
Likvida medel	14	38 452	61 623
Summa omsättningstillgångar		43 174	66 202
Summa tillgångar		1 261 146	1 166 323
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Aktiekapital	16		
Övrigt tillskjutet kapital			
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Summa eget kapital			
Totalt eget kapital			
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	44 259	21 866
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19	720 930	726 430
Summa långfristiga skulder		765 189	748 296
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 19	5 500	5 500
Skulder till närstående	22	–	19 680
Leverantörsskulder		6 340	6 490
Aktuella skatteskulder		2 885	1 600
Övriga skulder		1 125	1 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 041	24 005
Summa kortfristiga skulder		36 891	58 663
Summa eget kapital och skulder		1 261 146	1 166 323

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-11-16	–	–	–	–
Totalresultat för perioden	–	–	68 364	68 364
Summa totalresultat	0	0	68 364	68 364
Bolagsbildning	50	–	–	50
Nyemission	950	–	–	950
Aktieägartillskott	–	290 000	–	290 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	1 000	290 000	0	291 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 000	290 000	68 364	359 364
Totalresultat för perioden	–	–	99 702	99 702
Summa totalresultat	0	0	99 702	99 702
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 000	290 000	168 066	459 066

Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		65 411	18 691
Förvaltnings- och administrationskostnader		–18 987	–7 317
Betalt finansnetto		–10 713	–4 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 711	7 203
Förändring rörelsefordringar		–706	–4 699
Förändring rörelseskulder		–24 039	53 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 966	56 323
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		1 503	–1 017 630
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		–30 140	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–28 637	–1 017 630
Finansieringsverksamheten			
Insättning aktiekapital		–	50
Nyemission		–	950
Kapitaltillskott		–	290 000
Upptagna lån		–	732 750
Amortering av skuld		–5 500	–820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–5 500	1 022 930
Årets kassaflöde		–23 171	61 623
Likvida medel vid årets början		61 623	–
Likvida medel vid årets slut		38 452	61 623

Moderbolagets resultaträkning

	not	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Övriga rörelseintäkter		13 025	4 713
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	–9 158	–4 054
Personalkostnader	7	–10 829	–3 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–52	–7
Summa rörelsens kostnader		–20 039	–7 203
Rörelseresultat		–7 014	–2 490
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 287	510
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–6 257	–1 786
Summa resultat från finansiella poster		–2 970	–1 276
Resultat efter finansiella poster		–9 984	–3 766
Bokslutsdispositioner	20	9 906	3 755
Årets förlust		–78	–11

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	683	121
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 789	-
		5 472	121
 Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	459 325	460 823
Fordringar hos koncernföretag	24	259 087	287 147
		718 412	747 970
Summa anläggningstillgångar		723 884	748 091
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		77	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	595	1 272
		672	1 272
 Kassa och bank		2 383	3 734
Summa omsättningstillgångar		3 055	5 006
Summa tillgångar		726 939	753 097

Eget kapital och skulder	not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	1 000	1 000
 Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		290 000	290 000
Balanserad vinst eller förlust		-11	-
Årets förlust		-78	-11
		289 911	289 989
Summa eget kapital		290 911	290 989
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		429 620	432 900
Summa långfristiga skulder		429 620	432 900
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 280	3 280
Leverantörsskulder		657	2 585
Aktuella skatteskulder		238	33
Skulder till närstående		-	21 103
Övriga skulder		892	818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 341	1 389
Summa kortfristiga skulder		6 408	29 208
Summa eget kapital och skulder		726 939	753 097

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-11-16	-	-	-	-	-	-
Bolagsbildning	5 000	50	-	-	-	50
Nyemission	95 000	950	-	-	-	950
Aktieägartillskott	-	-	290 000	-	-	290 000
Årets resultat	-	-	-	-	-11	-11
Utgående eget kapital 2017-12-31		1 000	290 000	0	-11	290 989
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-11	11	-
Årets resultat	-	-	-	-	-78	-78
Utgående eget kapital 2018-12-31		1 000	290 000	-11	-78	290 911

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-11-16 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-7 013	-2 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	52	7
Erhållen ränta	3 287	510
Erlagd ränta	-6 257	-1 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 931	-3 759
Förändring rörelsefordringar	600	-1 272
Förändring rörelseskulder	-1 697	4 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 028	-206
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 404	-128
Investeringar i dotterbolag	1 498	-460 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 906	-460 951
Finansieringsverksamheten		
Insättning aktiekapital	-	50
Nyemission	-	950
Upptagna lån	-	458 103
Förändring utlåning koncernbolag	28 060	-287 147
Amortering av skuld	-24 383	-820
Erhållet koncernbidrag	9 906	3 755
Erhållna aktieägartillskott	-	290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 583	464 891
Årets kassaflöde	-1 351	3 734
Likvida medel vid årets början	3 734	-
Likvida medel vid årets slut	2 383	3 734

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2018, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2019-04-11 för fastställande. Rosengård Fastighets AB (privat), org.nr 559085-4708, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 21, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Rosengård Fastighets AB, Box 8076, 200 41 Malmö. Besöksadressen är Kopparbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade

värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 23, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighets-skatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäktarna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens rapport över totalresultatet linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker

under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Från 1 januari 2018 fördelar koncernen sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehåller syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar och likvida medel.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång- och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Koncernens Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa

möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgör i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten Hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som görs av utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje års slut.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Pensioner

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Pensionsplanerna i koncernen är avgiftsbestämda. Koncernen betalar avgifter för pensionsplaner enligt kollektivavtal. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till

en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av koncernen genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande ny standard:

IFRS 15 intäkter från avtal med kunder

Införandet av denna standard har inte inneburit någon effekt på koncernens resultat och ställning. Effekten av införandet av IFRS 15 har endast inneburit en uppdaterad beskrivning av redovisningsprinciper och ändrade upplysningar.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella instrument, för säkringsredovisning och för kreditreservering-

ar. Under hösten 2017 har effekterna av införandet av den nya standarden analyserats. Baserat på slutsatser från genomförd analys bedöms inte de nya reglerna medföra någon väsentlig påverkan på klassificering av koncernens finansiella instrument utifrån de förhållande som föreligger vid övergångstidpunkten.

IFRS 9 introducerar en ny nedskrivningsmodell som bygger på förväntade kreditförluster, och som tar hänsyn till framåtriktad information vid värdering av hyresfordringar och redovisning av framtida kundförluster. Jämfört med tidigare tillämpade redovisningsprinciper innebär den nya modellen en tidigare redovisning av kundförluster. Historisk information och erfarenhet av tidigare kundförluster används för att prognosticera framtida förluster. Koncernens bedömning är att den nya standarden inte påverkar koncernens redovisning. Då koncernen historiskt har haft mycket låga kund- och hyresförluster är koncernens bedömning att det inte skulle bli några materiella avvikelser från det sätt koncernen redovisar idag. Införandet av IFRS 9 ger en effekt på upplysningar i form av uppdaterade redovisningsprinciper och utökade upplysningar samt ändrad indelning av kategorier för finansiella instrument.

I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

Ett antal nya och ändrade IFRS-standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning. De nya kommande standarderna är:

Koncernen tillämpar IFRS 16 *Leasingavtal* från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Under året har koncernen genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har samtliga leasingavtal bedömts som korttidsavtal eller av mindre värde. Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av leasingavtal där koncernen är leasegivare. En genomgång av dessa avtal har inte lett till någon ändring av nuvarande tillämpade principer i samband med övergång till IFRS 16.

Införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet

mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Intäkter
Moderbolagets intäkter består i huvudsak av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som

innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Definitioner nyckeltal
Soliditet Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Avkastning på totalt kapital Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Förvaltningsresultat Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

Belåningsgrad fastigheter Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Not 2 Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
PwC				
Revisionsuppdraget	247	-	247	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	18	-	18	-
Summa	265	0	265	0

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns emellertid ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där koncernen är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare
Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	123 894	123 013
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	7 544	1 946
1-5 år	13 128	3 611
>5år	-	2 545
	144 566	131 115

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 1,5 år (1,1).

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Fastighetskostnader	74 491	16 152	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	18 987	7 317	9 158	4 054
Summa	93 478	23 469	9 158	4 054

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Driftskostnader	20 844	3 072
Mediakostnader	28 540	7 879
Underhåll	21 064	4 562
Fastighetsskatt	2 709	639
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 334	-
Summa	74 491	16 152

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	1 100 000	-
Inköp	–1 503	1 017 630
Investeringar i befintliga fastigheter	25 350	-
Pågående projekt	4 789	-
Värdeförändring, orealiserad	88 653	82 370
Utgående verkligt värde	1 217 289	1 100 000

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ”Värdering till verkligt värde”.

Det verkliga värdet beaktar även det långsiktiga åtagandet som uppförandet av Culture Casbah innebär för koncernen. Åtagandet innebär att det finns en klart observerbar förväntan från samhället att Culture Casbah ska byggas. Culture Casbah bedöms dock ha en värdebevarande (ökande) effekt på koncernens övriga fastigheter, ha en väsentligt positiv påverkan på samhället och stadsdelen Rosengård vilket motiverar den fortsatta projekteringen som också är det grundläggande syftet med detta projekt mellan näringsliv och Malmö Stad. Fastigheterna ingår i ställda säkerheter avseende skulder till kreditinstitut, se not 19.

Marknadsbedömning av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernens del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 61 mnkr, motsvarande 1 156–1 278 mnkr.

Investeringsåtaganden

Per bokslutsdagen har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 0 tkr (0). Moderbolaget har per den 31 december investeringsåtaganden på 0 tkr (0).

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Medelantalet anställda				
Kvinnor	6	2	6	2
Män	10	2	10	2
Totalt	16	4	16	4
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 203	542	1 203	542
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 560	1 374	6 560	1 374
	7 763	1 916	7 763	1 916
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 499	611	2 499	611
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	136	103	136	103
Pensionskostnader för övriga anställda	710	63	710	63
Totalt	11 108	2 693	11 108	2 693
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter på balansdagen:				
Män	4	4	4	4
Totalt	4	4	4	4
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	1	1	1	1
Totalt	4	4	4	4

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare. Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Ränteintäkter	2	-	-	-
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	3 287	510
Summa	2	0	3 287	510

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Räntekostnader	10 132	2 814	6 038	1 749
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	44	-
Kursdifferenser	21	-	21	-
Övriga finansiella kostnader	562	1 357	154	37
Summa	10 715	4 171	6 257	1 786

Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-2 269	657	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22 393	-21 866	-	-
Summa uppskjuten skatt	-22 393	-21 866	0	0
Totalt redovisad skatt	-24 662	-21 209	0	0

Koncernen	2018	2016/17
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	124 364	89 573
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 22 %	-27 360	-19 706
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-112	201
Schablonintäkt periodiseringsfond	-7	0
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	4 354	0
Justering skm avskrivningar 20,6 %	-1 537	-1 704
Redovisad effektiv skatt	-24 662	-21 209

Moderbolaget	2018	2016/17
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-78	-11
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 22 %	17	2
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-17	-2
Redovisad effektiv skatt	0	0

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatteskuld 2018-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-41 463	-41 463
Övriga temporära skillnader	-2 796	-2 796
Summa	-44 259	-44 259
Uppskjuten skatteskuld 2017-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-19 826	-19 826
Övriga temporära skillnader	-2 040	-2 040
Summa	-21 866	-21 866

Koncernen	Balans per 2018-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2018-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-19 826	-21 637	0	-41 463
Övriga temporära skillnader	-2 040	-756	0	-2 796
Summa	-21 866	-22 393	0	-44 259

Av ovanstående beräknas 0 tkr regleras inom 12 månader.

Koncernen	Balans per 2016-11-16	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2017-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	0	-19 826	0	-19 826
Övriga temporära skillnader	0	-2 040	0	-2 040
Summa	0	-21 866	0	-21 866

Moderbolaget har varken uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld innevarande och föregående år.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128	-	128	-
Inköp	614	128	614	128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	742	128	742	128
Ingående avskrivningar	-7	-	-7	-
Årets avskrivningar	-52	-7	-52	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59	-7	-59	-7
Utgående restvärde enligt plan	683	121	683	121

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 90 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Ett av stegen i bedömning av kreditförlust-reserv är att samla in och analysera historiska förluster på hyresfordringar, detta bedöms har utförts i tillräckligt stor utsträckning för att kunna bedöma att eventuell avvikelse från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2018:

Koncernen	2018
Per 31 december - beräknad i enlighet med IAS39	
Omräknat belopp redovisat i balanserad vinst	
Ingående balans per 1 januari 2018 beräknat i enlighet med IFRS 9	0
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	221
Årets konstaterade hyresförluster	281
Återföring av ej utnyttjat belopp	–281
Per 31 december 2018	221

Det förekommer inga hyresfordringar i annan valuta än respektive bolags funktionella valuta.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringar	852	802	40	802
Hyresintäkter	-	2 222	-	-
Serviceavtal	-	455	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 072	835	255	401
Övriga poster	746	69	300	69
Summa	2 670	4 383	595	1 272

Not 14 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel				
Kassa och bank	38 452	61 623	2 383	3 734
Summa enligt balansräkningen	38 452	61 623	2 383	3 734
Summa enligt kassaflödesanalysen	38 452	61 623	2 383	3 734
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	-	-	3 287	510
Betald ränta	–10 132	–2 814	–6 082	–1 749
Summa	–10 132	–2 814	–2 795	–1 239

	Belopp vid årets ingång	Kassa- flöde	Ej kassa- flöde	Belopp vid årets utgång
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, tkr				
Koncernen				
Räntebärande skulder	731 930	–5 500		726 430
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	731 930	–5 500	0	726 430
Moderbolaget				
Räntebärande skulder	436 180	–3 280		432 900
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	436 180	–3 280	0	432 900

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2018 omfattade aktiekapitalet 100 000 aktier à 10 kr.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2018.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 289 911 341 kr överförs i ny räkning.

Not 16 Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktie- kapital, kr
16 nov 2016	Starttidpunkt		5 000	5 000	10,00	50 000
27 sept 2017	Nyemission	95 000	100 000	100 000	10,00	1 000 000
31 dec 2018			100 000	100 000	10,00	1 000 000

Not 17 Finansiella risker och finanspolicyer

Rosengård Fastighets AB är finansierat med eget kapital och skulder där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, priskrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Koncernen har marknadsmässiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret. Uppföljning av villkoren sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2018 respektive 2017 var som följer:

	2018	2017
Räntebärande skulder till kreditinstitut, tkr	726 430	731 930
Marknadsvärde fastigheter, tkr	1 217 289	1 100 000
Belåningsgrad fastigheter, %	59,7	66,5

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick koncernens likvida medel till 38 452 (61 623) tkr.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder.

	0–3 mån	4–12 mån	2–3 år	4–5 år	>6 år
Koncernen 2018-12-31					
Förfallostruktur lån	1 375	4 125	534 320	186 610	0
Räntekostnader lån	2 275	6 925	9 640	1 246	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	11 357	679	5 771	0	0
Leverantörsskulder	6 340	0	0	0	0
Summa	21 347	11 729	549 731	187 856	0
Moderbolaget 2018-12-31					
Förfallostruktur lån	820	2 460	429 620	0	0
Räntekostnader lån	1 353	4 118	4 094	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	1 619	679	173	0	0
Leverantörsskulder	657	0	0	0	0
Summa	4 449	7 257	433 887	0	0

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Koncernen 2018-12-31					
Kundfordringar	1 975	0	0	1 975	1 975
Övriga fordringar	77	0	0	77	77
Likvida medel	38 452	0	0	38 452	38 452
Summa fordringar	40 504	0	0	40 504	40 504
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	720 930	720 930	720 930
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	5 500	5 500	5 500
Övriga skulder	0	0	17 807	17 807	17 807
Leverantörsskulder	0	0	6 340	6 340	6 340
Summa	0	0	750 577	750 577	750 577
Koncernen 2017-12-31					
Kundfordringar	196	0	0	196	196
Övriga fordringar	2 222	0	0	2 222	2 222
Likvida medel	61 623	0	0	61 623	61 623
Summa fordringar	64 041	0	0	64 041	64 041
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	726 430	726 430	726 430
Kortfristiga skulder till närstående	0	0	19 680	19 680	19 680
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	5 500	5 500	5 500
Övriga skulder	0	0	16 713	16 713	16 713
Leverantörsskulder	0	0	6 490	6 490	6 490
Summa	0	0	774 813	774 813	774 813

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget 2018-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	259 087	0	259 087	259 087
Övriga fordringar	77	0	77	77
Likvida medel	2 383	0	2 383	2 383
Summa fordringar	261 547	0	261 547	261 547
Långfristiga räntebärande skulder	0	429 620	429 620	429 620
Kortfristiga räntebärande skulder	0	3 280	3 280	3 280
Övriga skulder	0	2 471	2 471	2 471
Leverantörsskulder	0	657	657	657
Summa	0	436 028	436 028	436 028
Moderbolaget 2017-12-31				
Fordringar hos koncernföretag				
Likvida medel				
Summa fordringar				
Långfristiga räntebärande skulder	0	432 900	432 900	432 900
Kortfristiga skulder till närstående	0	21 103	21 103	21 103
Kortfristiga räntebärande skulder	0	3 280	3 280	3 280
Övriga skulder	0	2 240	2 240	2 240
Leverantörsskulder	0	2 585	2 585	2 585
Summa	0	462 108	462 108	462 108

Fordringar och skulder har kort löptid och räntebärande lån har rörliga räntor, varför verkligt värde motsvarar bokfört värde.

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader.
Koncernens ränteexponering hanteras av moderbolagets finansfunktion, som ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.
Vid årets slut saknas risksäkringsinstrument i koncernen. Detta avsteg från finanspolicyn är godkänt av styrelsen och arbetet med risksäkringsinstrument pågår.

Valutarisk
Koncernen saknar exponering i utländsk valuta, varför någon valutarisk ej föreligger.

Prisrisk
Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga.

Kreditrisk

Kundfordringar
Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.
En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 726 430 tkr (731 930). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 38 452 tkr (61 623) uppgick till 687 978 tkr (670 307) .

- Avtalen kan delas upp i två kategorier:
- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar.
 - Lån mot ställande av pantbrev i fastighet.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Koncernen uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.
Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 2,1 år (2,4). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,3 procent (1,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 procent (100). I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 0 tkr (186 610).
Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 6 408 tkr (7 421). Det går inte att utesluta att en generell ökning eller minskning av marknadsräntor även kan påverka avkastningskravet som används vid värdering av koncernens fastigheter, se förvaltningsberättelsen för hur värdet på koncernens fastigheter påverkas vid en ändring av avkastningskravet.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	1 366	1 668	451	577
Personalkostnader	884	308	770	308
Förskottsbetalda hyror	7 244	10 091	-	-
Fastighetskostnader	11 547	11 401	-	-
Administrationskostnader	-	537	120	537
Summa	21 041	24 005	1 341	1 422

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	730 994	379 494	-	-
Aktier i koncernbolag	380 896	-	459 325	460 823
Summa ställda säkerheter	1 111 890	379 494	459 325	460 823

Not 20 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018-01-01 –2018-12-31	2016-11-16 –2017-12-31
Erhållna koncernbidrag	9 906	3 755
Summa	9 906	3 755

Not 21 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2018-12-31
Culture Casbah Västra Fastighets AB, 559085-4492	100	100	50 000	380 896
Culture Casbah Östra Fastighets AB, 559118-7595	100	100	50 000	78 329
Rosengård Fastighets Projekt AB, 559183-9005	100	100	50 000	50
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
Summa				459 325

Moderbolaget			
	2018-12-31	2017-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	460 823	-	
Inköp av andelar	100	380 823	
Återbetalning/reglering av köpeskilling	-1 598	-	
Aktieägartillskott	-	80 000	
Utgående redovisat värde	459 325	460 823	

Not 22 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen
Koncernen ägs till en fjärdedel vardera av Fastighets AB Balder, Heimstaden Investment AB, MKB Fastighets AB, samt Victoria Park Herrgården AB.

Moderbolaget
Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 21, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen
Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 262 tkr (1310), samt av MKB Fastighets AB för 1164 tkr (271). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget
Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 262 tkr (1310). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 13 025 tkr (4 606). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 680	-	21 103	-
Skuld till MKB Malmö Fastighets AB	-19 680	19 680	-21 103	21 103
Redovisat värde	0	19 680	0	21 103

Not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 6, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. De bedömningar som görs i samband med värderingen är antaganden om framtida intäkter och kostnader, samt vilka investeringar som kommer att krävas. Vid värderingen diskonteras dessa kassaflöden tillbaka till värderingstidpunkten med en diskonteringsränta. Valet av diskonteringsränta är även denna en väsentlig bedömning som görs av koncernen. Koncernen bedömer slutligen att det finns ett åtagande att uppföra Culture Casbah, de framtida kassaflödena för uppförandet av denna byggnad är också förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. Extern värdering har gjorts i samband med bokslutet. Se förvaltningsberättelse för känslighetsanalys avseende förändringar i fastigheternas värde.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 148	-
- Tillkommande/avgående fordringar	-28 061	287 148
Utgående anskaffningsvärden	259 087	287 148
Redovisat värde	259 087	287 148

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-11 för fastställelse.

Malmö 2019-04-04

Terje Johansson, Styrelseordförande Patrik Hall, Ledamot

Erik Selin, Ledamot Peter Strand, Ledamot

Petra Sörling, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosengård Fastighets AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018

och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet samt rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosengård Fastighets AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Styrelse



Terje Johansson
Styrelseordförande
Vd MKB



Erik Selin
Ledamot
Vd Balder



Patrik Hall
Ledamot
Vd Heimstaden



Peter Strand
Ledamot
Styrelseledamot Victoria Park



Gunnar Östenson
Suppleant
Affärsutvecklingschef MKB

Ledningsgrupp



Benny Bendzovski
Fastighetschef
Rosengård fastigheter

Petra Sörling
Vd
Rosengård fastigheter

Jenny Tebäck
Marknads- och
kommunikationschef
Rosengård fastigheter

Agneta Larsson
CFO
Rosengård fastigheter

Produktion: Giv Akt Skåne AB

Text: Magnus Erlandsson

Bild: Joakim Lloyd Raboff

Övriga bilder:

Johan Persson, s 9 och s 56 (Terje Johansson och Gunnar Östenson)

Victoria Park, s 9 och s 56 (Peter Strand)

Anders Sällström, s 9 och s 56 (Patrik Hall)

André De Loisted, s 57



