





Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

Året i siffror	4
Vd-ord	6
Ägarstruktur	8
Vision & affärsidé	10
Kvarteren	12
Kundnöjdhet	14
Culture Casbah	16
Samarbetspartners	18
Hållbarhet	20
Vårt gäng	22
Förvaltningsberättelse	26
Finansiella rapporter	29
Noter för finansiella rapporter	38
Underskrifter	54
Revisionsberättelse	55
Styrelse och ledningsgrupp	57

Rosengård fastigheter i siffror 2019

I vår NKI (nöjd kundindex) 2019 ansåg 84,8 % av de som svarade att bemötande från våra husvärdar var "ganska eller mycket bra"

84,8 %

1 660

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter där 5 069 personer bor i 122 trappuppgångar.



29

av våra lägenheter totalrenoverades



Vårt gäng

24 15

anställda

10

kvinnor

14

män

språk:
arabiska
bosniska
kroatiska
serbiska
makedonska
danska
somaliska
spanska
ryska
litauiska
polska
albanska
tyska
engelska
svenska

37 msek

2019 investerade Rosengård fastigheter
– 35,5 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet
– 1,7 miljoner kronor i bosociala aktiviteter



40

40 kvinnor lärde sig cykla genom Cykelskolan.



1 473

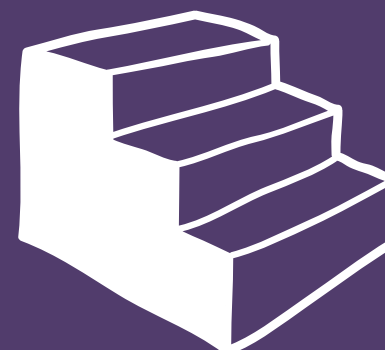
Den genomsnittliga kötiden var 1 473 dagar (cirka 4 år)

115

Under 2019 har Boplats Syd förmedlat 115 av våra lägenheter

1 200

Runt 1 200 boende deltog till vår sommaraktivitet "Sommarhäng 2019".



Vi utökade antal trappvärdar från

25 till 30

2019 föll många pusselbitar på plats. Nu går vi in i tillväxtfasen.

Ett företag kan genomgå fyra faser under sin livscykel: uppstartsfasen, tillväxtfasen, mognadsfasen och exit. Som bolag ser jag nu att vi har passerat uppstartsfasen och gått in i tillväxtfasen. Eller för att lägga korten på bordet:

2019 investerade Rosengård fastigheter 35,5 miljoner kronor i befintliga fastigheter. En ökning med hela tio miljoner från 2018 då motsvarande belopp var 25,3 miljoner. Dessutom ökade vi våra investeringar i rena bosociala aktiviteter till 1,7 miljoner kronor (jämfört med 1,1 miljoner 2018).

De ökade investeringarna är en konsekvens av att vi nu jobbar bredare och med flera aktiviteter. Men också ett bevis på att vi nu känner beståndet väl och därför vet var och på vilka områden pengarna gör mest nytta.

I en orolig värld, vilket också märktes i Malmö under 2019, är det med stolthet vi noterar att känslan av upplevd trygghet ökar inom vårt bostadsområde och att antal ärenden hos Trygghetsjouren halverats under året.

Detta är frukten av det långsiktiga bosociala arbete vi drivit sedan bolagets start. Ett strukturerat arbete som involverar all personal och som inte bara är sunt förnuft utan vår affärsplan. Det lönar sig att jobba tillsammans och vi har under året även samarbetat med studenter från såväl Malmö och Lunds

universitet som Alnarps lantbruksuniversitet i frågor kring förbättrad sophantering och utveckling av befintliga utemiljöer.

Rosengård fastigheter är fortfarande ett ungt bolag även om vi ingalunda är nya på Rosengård. Genom våra medarbetare där många är födda eller uppvuxna på området, och genom våra dagliga kontakter med de boenden, växer vi successivt in i området.

I en liten organisation, som Rosengård fastigheter är med 24 medarbetare, blir varje medarbetare en viktig ambassadör i allt vi gör. Därför är utbildning en prioritet och vi använder till exempel lärande luncher med besök av polis, näringsliv och ideella organisationer som ett sätt att sprida kompetens bland medarbetarna. Under året gjorde vi också en studieresa till Gårdsten i Göteborg för att på plats lära från ett område som kommit långt i utvecklingen och inte längre klassas som särskilt utsatt område.

Vårt stadsutvecklingsprojekt Culture Casbah har under året tagit sina allra första formella steg i och med det detaljplaneuppdrag som stadsbyggnadsnämnden godkände strax före jul. Vi har också identifierat sju attraktioner som kommer att förstärka Rosengårds potential och göra området mer levande. Med Culture Casbah vill vi omvandla Rosengård från ett bostadsområde till en

urban och grön stadsdel för alla Malmöbor.

Vi går ur 2019 med en stabilare organisation och nöjdare hyresgäster som bor kvar längre. Hjärtat har flyttat in i verksamheten och huvudet säger att utvecklingen går i rätt riktning.

Vi går dock in i 2020 med en osäkerhet som ingen av oss kunde förutse för bara ett par månader sedan. Corona-epidemin skapar en stor oro och ger konsekvenser för hela samhället. Men trots att marken kommer att gunga under oss alla nu en tid framöver, menar jag att Rosengård fastigheters goda likviditet och robusta ägarstruktur borgar för att klara av en sådan påfrestning. Det är min absoluta övertygelse.

Men – och utan att fransäga mig något som helst ansvar – måste vi alla hjälpas åt för att snabbast möjligt komma tillbaka till det normala igen. Det gäller alla: från ägare och leverantörer till hyresgäster och samarbetspartners.

Det är nu vi verkligen kan visa att vi är ett gäng som gör det här tillsammans!



Bästa hälsningar
Petra Sörling, vd



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

**Vi vill driva en
stadsutveckling
som alla har
nytta av.**

Rosengård fastigheter – vi står stadigt på fyra starka ben

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 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 fastighetsutveckling. Det medför att vi mycket sällan behöver anlita externa tjänster och konsulter. Den mesta av kompetensen finns inom ägargruppen och alla är generösa med att dela med sig av det de är bäst på.

Så här ser ägarna själva på sin roll och vilka fördelar delägarskapet innebär för dem och för Rosengård fastigheter:

Per Ekelund, vd Victoria Park AB

– Vi vill vara med och utveckla Rosengård och eftersom vi specialiserat oss på miljonprogramsområden tror jag vi har mycket att tillföra. Att vi är fyra delägare ger en bra dynamik och möjligheter till spännande kunskapsöverföring.

Erik Selin, vd Fastighets AB Balder

– För det första är Malmö en intressant stad att investera i. Liknande områden i Göteborg där jag kommer ifrån, ligger

ju långt utanför staden. Rosengård är ju faktiskt mitt i stan. Att ha bolag tillsammans med andra är ett trevligt sätt att leva sitt liv och utvecklande både för mig som person och verksamheten.

Patrik Hall, vd Heimstaden AB

– För oss handlar det mer om hjärta än hjärna. Vi äger många fastigheter i Malmö och vi har vårt huvudkontor här. Därför vill vi vara med och utveckla Malmö på ett positivt sätt. Generellt sett tycker jag vi är för dåliga på att samarbeta inom fastighetsbranschen. Ensam är inte stark, tvärtom.

Marie Thelander Dellhag, vd MKB Fastighets AB

– När vi var med och bildade Rosengård fastigheter handlade det om att och göra Rosengård till en central del av Malmö, och vi visste från början att det arbetet kan ingen aktör klara av på egen hand. Samverkan med andra aktörer är den stora framgångsfaktorn.

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

Att området har hög prioritet för Malmö stad är tydligt. Inte bara genom det uppenbara att MKB är en av delägarna, utan också när man hör hur kommunstyrelsens ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh beskriver stadsplaneringen som ett verktyg för att bygga bort klyftor och segregation mellan stadens olika delar.

På den direkta frågan från oss vad för slags fastighetsägare som hon anser gynnar Rosengårds utveckling säger Katrin Stjernfeldt Jammeh:

– För att få till stånd varaktig, hållbar positivt förändring i Rosengård krävs fastighetsägare som är beredda att lyssna på de boende och arbeta tillsammans med andra aktörer – näringsliv, civilsamhälle och det offentliga – för att tillsammans lyfta hela området.

Rosengård fastigheter är helt eniga med Katrin Stjernfeldt Jammeh att tillsammans är nyckelordet för att lyckas.

– För att få till stånd varaktig, hållbar positivt förändring i Rosengård krävs fastighetsägare som är beredda att lyssna på de boende och arbeta tillsammans med andra aktörer ...



*Katrin Stjernfeldt Jammeh,
kommunstyrelsens ordförande
i Malmö*

Det bosociala är vårt affärsmässiga fundament

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. Genom vårt proaktiva bosociala arbete är vi övertygade om att vi kan få ner kostnaderna på sikt, och därmed få en ännu bättre lönsamhet som gör att vi kan återinvestera än mer kapital, både i våra befintliga fastigheter och i Culture Casbah. Det är vår goda cykel. Överskottet ska återinvesteras.

Att motverka olovligt uthyrda lägenheter, bidra till att minska hemlösheten i Malmö genom sociala avtal och att jobba förebyggande genom att öka den fysiskt upplevda tryggheten är moment som vi fokuserar på. De bosociala detaljerna är det som leder fram till en ekonomisk stabilitet.

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

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.

Investeringar

2019 ökade vi våra investeringar i rena bosociala aktiviteter från 1,1 miljoner (2018) till 1,7 miljoner kronor och vi jobbar även bredare och med flera aktiviteter. Exempel på projekt där vi höjt insatsen är:

Yalla trappan: Ett kvinnokooperativ på Rosengård som jobbar för att få in fler arbetslösa kvinnor från området på arbetsmarknaden. 2018 städade fyra kvinnor, tillika hyresgäster hos Rosengård fastigheter, åtta av våra trapphus.

2019 var uppdraget uppe i 17 trapphus och fler anställda.

Läxhjälp: En gång i veckan hjälper Malmö Drivkraft till med läxhjälp på Värner Rydénsskolan där flertalet av barnen i våra fastigheter går. Rosengård fastigheter sponsrar verksamheten.

Cykelskola: Tillsammans med Cykelfrämjandet har vi gratis cykelskola för våra boende. Aktiviteten påbörjades redan 2018, men 2019 lade vi in ytterligare en växel och utbildade 40 kvinnor (fast män är så klart också välkomna) och barn vid två tillfällen. I nuläget är det totalt 54 personer som lärt sig cykla genom insatsen. En livsavgörande förändring för många som vidgar vyer och öppnar upp nya möjligheter på arbetsmarknaden.

– Det är viktigt att vi alla här på Rosengård fastigheter har den bosociala hatten på oss.

Petra Sörling,
vd Rosengård fastigheter

Vision & affärsidé



Att trappvärderna Jan-Olov Jönsson är före detta trädgårdsmästare märks på den gröna oas han skapat hemma på sin balkong. Här i samtal med Rosengård fastigheters bosociala samordnare Iman Ahmad.

Vårt fastighetsbestånd idag – och kort om områdets historia

Vårt fastighetsbestånd består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter där 5 069 personer bor i 122 trappuppgångar.

Störst på Rosengård
Med detta lägenhetsbestånd är vi den största bostadshyresvärden på Rosengård och vid 2019 års utgång var samtliga våra lägenheter uthyrda. Ett tydligt bevis på att det är populärt att bo i våra fastigheter på Rosengård.

Totalt under 2019 har Boplats Syd förmedlat 115 av våra lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för de som har fått lägenheter har varit 1 473 dagar, det vill säga drygt fyra år. Att jämföra med snitttiden för hela Malmö som är drygt tre år. Det tar alltså längre tid att få en lägenhet hos oss än hos de flesta andra hyresvärdar i Malmö.

Variation
När det gäller utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet, eftersträvar vi en varierad och sund variation på lägenheterna. Det bör vara en mix där de som vill ha kvar en enklare standard ska få ha det, men också att vi moderniserar och höjer standarden där det krävs och

efterfrågas. Vi lyssnar helt enkelt på våra kunders önskemål, samtidigt som vi aldrig gör avkall på fastighetens funktion och skick.
2019 investerade Rosengård fastigheter 35,5 miljoner kronor i befintliga fastigheter och valde att inte ha någon utdelning till aktieägarna för att istället lägga undan för framtida behov.
Rosenhem heter vårt koncept som gäller åtgärder på de lägenheter som är i sämst skick. 2019 totalrenoverade vi 29 lägenheter. År 2020 planerar vi att omvandla fyra lokaler till 17 nya lägenheter, båda på Törnrosen och Örtagården, till en kostnad av 18 miljoner kronor. Dessutom investera tio miljoner kronor i stambyten på Törnrosen.

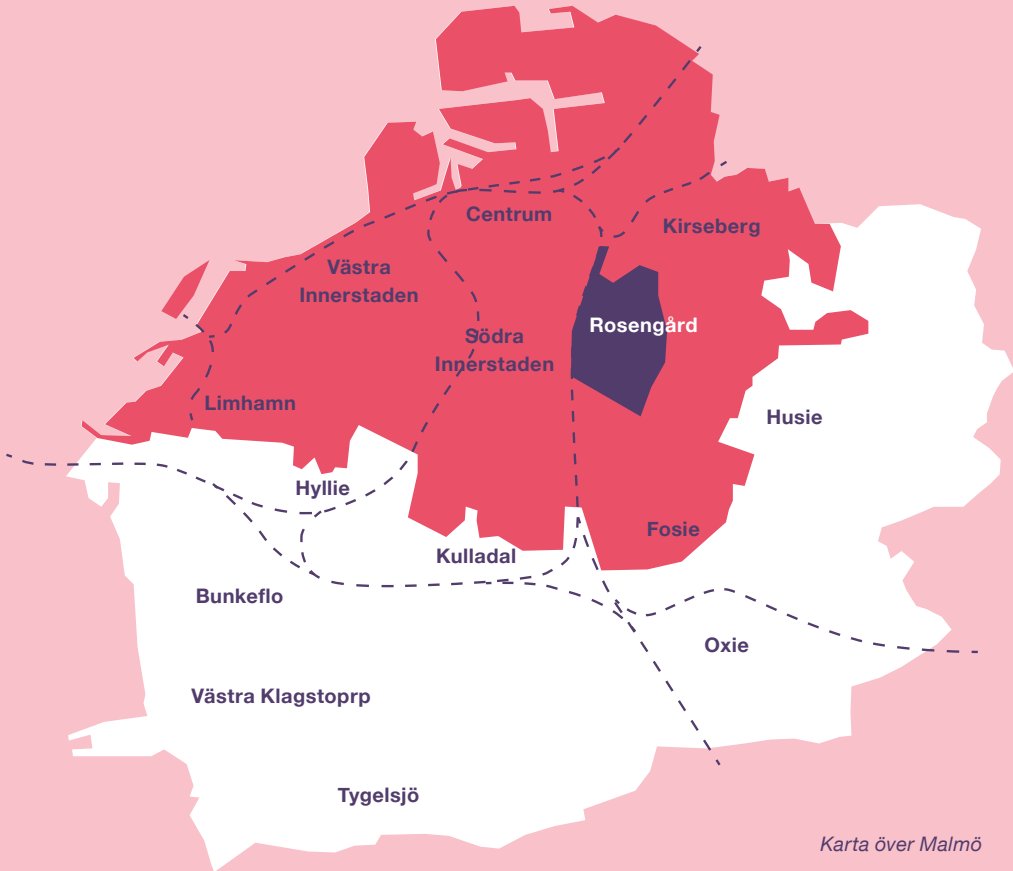
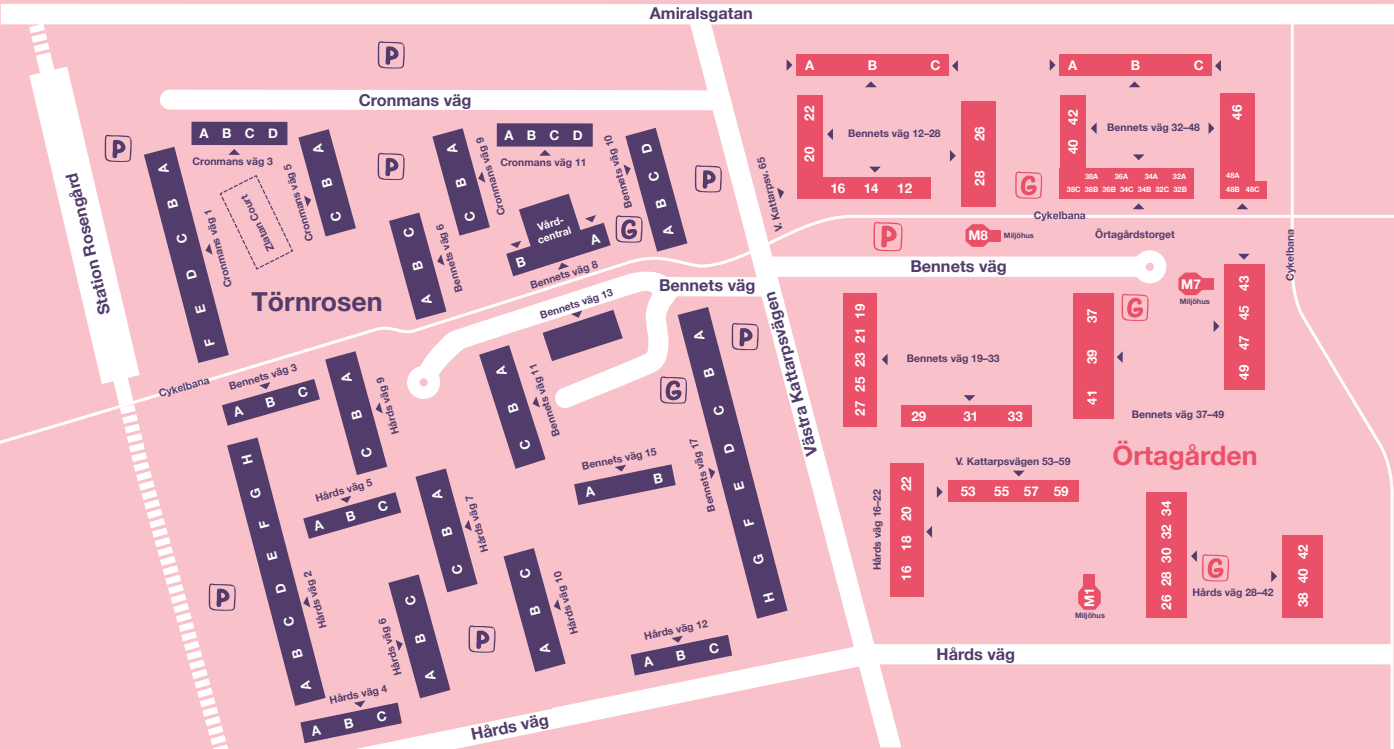
Grönt rum
Många som kommer till Rosengård för första gången överraskas av hur många grönområden området har. Rosengård är faktiskt den grönaste delen av Malmö, trots konkurrensen från stadens alla vackra parker i centrum. Vi vill fortsätta utveckla gröna spännande rum i områdets utemiljöer, för de boendes skull, men också för att locka andra från Malmö att besöka och uppleva Rosengård.

Butiker och 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 utökat serviceerbjudande i kvarteren. I dag finns ett dussintal verksamheter hos oss som: fruktbutik, köttbutik, kryddbutik, hårfrisör, bageri, livsmedelsbutiker, kebab- och falafelrestaurang, café och tandvård.

Viktiga platser i kvarteret
Vårdcentralen Törnrosen ligger på Bennets väg 8. Vårdcentralen har väntrumstolkar och tolkar för de som vill ha vård på ditt hemspråk.
Station Rosengård öppnade i december 2018. En gång i halvtimmen kan man nu hoppa på ett tåg mot Malmö Centralstation, Östervärn, Persborg, Svågertorp eller Hyllie.

Roliga platser i kvarteret
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.



Historik
Rosengård. Törnrosen. Örtagården. Visst låter det som sagovärldar ur boken Bröderna Lejonhjärta. Men varför heter kvarteren så och vad är områdets historia?
Stadsdelen Rosengård har fått sitt namn efter en gammal lantgård. Gårdens huvudbyggnad byggdes 1817 och 1848 blev lantbrukaren Peter Kockum ägare till egendomen som han utvecklade till ett mönsterlantbruk med många anställda och stora odlingsmarker. 1906 tog Peter Kockums dotter Ida och Hilda över gården. När Hilda avled 1959 såldes större delen av marken till Malmö stad och bara några år därpå började man bygga bostäder i stor skala på åkrarna.
Rosengård var en del av det så kallade Miljonprogrammet och tre stora byggherrar uppförde området: MKB, HSB och BGB (Byggmästarnas Gemensamma Byggnadsföretag).
Byggnade pågick under flera år i etapper och inleddes 1962-1963 med Törnrosen där samtliga fastigheter stod färdiga 1965. Örtagården var nästa etapp som inleddes 1967. Lantgården Rosengårds huvudbyggnad finns fortfarande kvar och där har idag Drömmarnas hus sin verksamhet.

Rapport från trappuppgången

Input från de boende och våra trappvärdar

– 2019 hade vi en rejäl ökning i antal inkomna svar i vår NKI-mätning jämfört med 2018 vilket känns väldigt bra.

Jenny Tebäck,
marknads- och kommunikationschef
Rosengård fastigheter

NKI 2019

För att få en samlad bild av de boendes åsikter har vi de två första åren som fastighetsägare i området – 2018 och 2019 – genomfört en NKI-enkät (Nöjd Kund Index) med 75 frågor kopplade till trivsel, trygghet och komfort. Hälften av de boende (812 hushåll) tillfrågades 2018 och den andra halvan i våra sammanlagt 1 660 lägenheter fick samma frågor 2019.

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" – ansåg 66,4 procent av hyresgästerna som svarade att resultatet var mycket eller ganska bra.

Vi kan också konstatera att svarsfrekvensen ökade med drygt 3 procentenheter mellan 2018 och 2019; något vi tolkar som ett tecken på ett ökat engagemang och att det spelar roll att tycka till.

Bäst betyg från 2019 års NKI

(Procentsatsen anger nöjdheten "ganska eller mycket bra")

- Bemötande av husvärden: 84,8 procent (att jämföra med 83,1 procent år 2018. Att det ökar från en redan hög nivå är ett fint betyg till vår förvaltning).
- Bemötande vid senaste kontakten: 82,3 procent
- Komma fram på telefon: 81,9 procent
- Hur städade husvärden efter sig: 81,8 procent

Störst förbättringar 2019

(i procent jämfört med 2018)

- Städutrustning i tvättstugan: +19 procent
- Personlig trygghet i området kvällar och nätter: +8,7 procent
- Utformning av entré: +3,8 procent
- Säkerhet mot inbrott: +3,4 procent

När det gäller den upplevda tryggheten finns det ytterligare statistik som bekräftar att vi är på rätt väg. Sedan starten 2017 anlitar vi Trygghetsjouren genom företaget Tamira som utför samhällsintegrerande uppdrag med fokus på sociala insatser.

Trygghetsjouren gör trygghetsvandringar i området, men tar också emot samtal från de boende när de upplever störningar i och kring fastigheterna under de tider på dygnet då vårt kontor inte är bemannat.

2019 mer än halverades antalet störningsärenden (till 26 från 56) som ledde till en så kallad uttryckning. Dessutom sjönk det totala antalet ärende från 125 till 86. Cristina Birgersson är verksamhetsledare för Trygghetsjouren på Tamira:

– Tack vare sitt bosociala fokus upplever jag att Rosengård fastigheter har lättare än många andra fastighetsägare att snabbt få kontakt med de involverade och reda ut situationen.



Serviceindex

66,4 %

Trappvärdarna Ragad Abd Alkareem, Rana Almasri, Jan-Olov Jönsson, Safet Omerovic och Maria Persson, tillsammans med Rosengårds fastigheters bosociala samordnare Iman Ahmad.

2019 har vi utökat antal trappvärdar från 25 till 30. Våra trappvärdar är boende som gör det lilla extra för allas trivsel och vår förlängda arm när vi gått hem för dagen. Trappvärdarna är också en viktig kugge i det bosociala arbetet och en garant för att allas åsikter når fram till oss. Då det finns 122 trappor i våra hus har vi nu en trappvärd per fyra trappor i snitt. Så här beskriver vår bosociala samordnare Iman Ahmad hur trappvärdarna utses:

Oftast sker det spontant, att vi kommer i kontakt med en boende som har

det där lilla extra engagemanget. Inte sällan kommer de fram till oss när vi är ute på området och har egna förbättringsförslag. Då vet vi att vi har hittat en perfekt trappvärd.

Varför anmälde du dig som trappvärd?

Ragad: Jag tycker om att hjälpa till.

Och så är det kul att ta ansvar.

Safet: Jag gillar att snacka med människor. Här finns alla slags typer.

Vad gör du som trappvärd?

Rana: Till exempel ser vi till så att de boende kommer in på vinden och i källaren. Vi läser upp dit så det inte sker fel saker där. *Safet:* Vi har koll på trappen. Jag vet inte vad alla heter, men jag känner ju igen alla och märker om det är någon som inte hör hemma här.

Har ni märkt någon skillnad sedan Rosengård fastigheter tog över?

Ragad: De kämpar verkligen på för att hålla det rent här. Det känns som att de lyssnar.

Jan-Olov: Jag håller med. Vi har fått det mycket renare och finare här, särskilt ute på gårdarna.

Vad är det bästa med att bo på Rosengård?

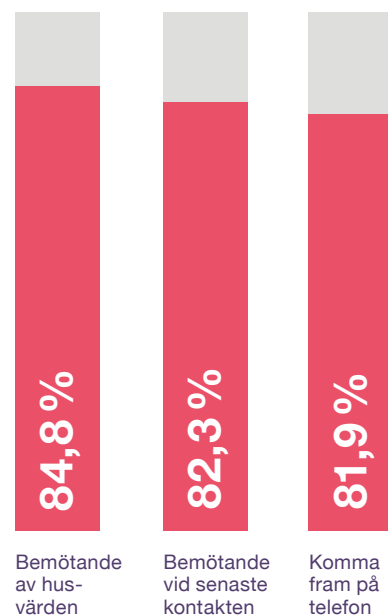
Ragad: Att det är nära till allt. Att det ligger mitt i Malmö.

Maria: Att man träffar alla sina vänner nere på gatan som man kan snacka med.

Safet: Blandningen av människor här.

Jan-Olov: Jag är före detta trädgårdsmästare, så jag gillar de stora grönyrtorna och att det är så luftigt och lummigt.

Rana: Mina grannar.



Culture Casbah

– en vision som

– Vår vision är att Rosengård ska omvandlas från ett bostadsområde till en levande, urban och grön stadsdel. Culture Casbah har en nyckelroll i denna utveckling.

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

Om 2018 var året då vi vände på alla stenar i projektet; lyssnade, förankrade och ifrågasatte – ja till och med själva namnet Culture Casbah trots dess 140 000 unika träffar på Google – så har 2019 varit året då vi blivit mer konkreta.

Att stråket, byggnader och grönområden börjar få en tydligare fysisk gestaltning gör det enklare för oss att kalkylera och räkna på områdets potential, men också att hitta samarbetspartners som förstår vår vision. Vilket tydligt har märkts 2019.

När Station Rosengård invigdes den 8 december 2018 var det ett symboliskt startskott och en viktig milstolpe i stadsutvecklingsprojektet Amiralstaden; ett initiativ som drivs av Malmö stad och som Rosengård fastigheter är en del av.

Culture Casbah utgår från Amiralstadens övergripande mål, som är att skapa fler jobb och bostäder kring Station Rosengård, men som också handlar om att förstärka närhet och nätverk i området, satsa på ett förbättrat och hållbart vardagsliv, ta tillvara på och utveckla

befintligt kultur-, närings- och föreningsliv och att värna barnrättsperspektivet.

Station Rosengårds betydelsen för Rosengård går inte att överskatta. Stationen underlättar pendling från Rosengård till jobb och studier i hela Öresundsregionen – en arbetsmarknadsregion med 1,3 miljoner invånare. Vi ser också att företagets investeringar i Malmö framför allt sker i stationsnära lägen. Stationen kommer att bidra till att driva dessa investeringar även till Rosengård.

Ett talande och väldigt konkret exempel på stationens betydelse, får vi när vi pratar med Rami Alyousif, ordförande för Månens Scoutkår som har sina lokaler hos oss på Cronmans väg 1 på Törnrosen. För scoutkåren med runt 300 medlemmar har stationen öppnat upp världen.

– Med tåget kan vi ta oss rakt ut i naturen och även besöka andra scoutkårer i Skåne. Men det har även blivit enklare för barn från andra stadsdelar att komma till oss på Rosengård, till exempel när vi erbjuder aktiviteter i "Kul i Malmö".



börjar ta form

Den 13 december 2019, alltså ganska exakt ett år efter att Station Rosengård invigdes, föll ytterligare en viktig pusselbit på plats för Culture Casbah. Då beslutade stadsbyggnadsnämnden i Malmö om ett planuppdrag för Culture Casbah, vilket i praktiken innebär att kommunen avsätter resurser för att ta fram en detaljplan som möjliggör en byggstart, förhoppningsvis år 2022.

Sju tydligt preciserade attraktioner togs fram under 2019 för att förstärka Rosengårds potential:

Entrén vid stationstorget: En tydlig portal till Rosengård med en inbjudande entré och urban mötesplats. Ett profilerat bostads- och/eller kontorshus, som sticker ut både i skala och uttryck, har nu sin tänkta placering här vid stationstorget.

Stråket: Ett stråk som binder samman öst med väst och med ett stort och varierat utbud av service, restauranger

och handel. Grundtanken är att ett livligt stråk bidrar till en ökad trygghet.

Ett "multihus": Ett flexibelt aktivitetshus och en mötesplats som förenar kultur, idrott och evenemang som konferenser, kalas och bröllop. Dessutom ett urbant och profilerat landmärke mitt på stråket centralt vid Örtagårdstorget.

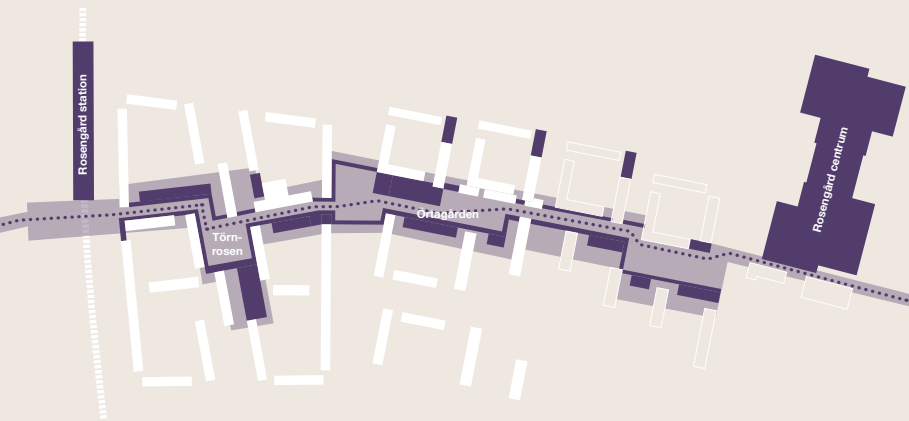
Rosenparken: En grön oas för hela området och en plats för rekreation, hälsa, möten och upplevelser. Ett grönt och tryggt stråk som kompletterar planerade förtätningar och ger förutsättningar för nya attraktiva lägen i direkt anslutning till parken.

Nära varandra: Förtätning ger ökade flöden och fler människor i rörelse skapar ett tryggare Rosengård. Täthet ger också förutsättningar för en större funktionsmässig blandning och bättre variation.

Nya typologier och bostadstyper: Fler bostadstyper möjliggör fler sätt att leva och bo på i Rosengård. Och nya bostadstyper ökar områdets attraktivitet och öppnar upp för rotation i bostadsbeståndet.

Arkitektur och uttryck: Vi vill utveckla och bygga nytt i samklang med befintlig bebyggelse. Vi vill även ha hus som är öppna och inbjudande, vars innehåll kan förändras över tid, och som har levande bottenvåningar.

En grundläggande tanke är att det ska vara möjligt att göra boendekarriär och ändå bo kvar i Rosengård. Att man ska kunna höja sin bostadsnivå några snäpp och samtidigt bo kvar där man har sina rötter, sin familj och kompisar. Det har varit svårt tidigare, men kommer att bli verklighet genom Culture Casbah.



Kort om Culture Casbah

Culture Casbah är livet mellan stationen i väster och centrum i öster. Rosengård fastigheter driver projektet i samarbete med privata, offentliga och ideella verksamheter med målet att Rosengård ska vara en trygg, eftertraktad och central del av Malmö.

Culture Casbah kan fullt genomfört addera mer än 300 lägenheter, nya förskolor, lokaler för privat service, handel, kontor, idrott och kultur. För gestaltningen står den danska arkitektfirman Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.

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.

2019 Stadsbyggnadsnämnden i Malmö tar beslut om planuppdrag för Culture Casbah, vilket i praktiken innebär att kommunen nu avsätter resurser för att ta fram en detaljplan.

2020-2021 Fortsatt arbete med gestaltning och ritningar. Utveckling av ny detaljplan.

Våra samarbetspartners – hur vi skapar innehåll tillsammans

Culture Casbah handlar som sagt mycket om flödet och livet i våra kvarter på stråket mellan Station Rosengård och Rosengårds Centrum och hur vi fyller det med innehåll som utvecklar området. Det kan vi inte göra på egen hand. Vi känner området, husen och till viss del även människorna och kulturen på Törnrosen och Örtagården, men innehållet måste komma från föreningar och verksamheter som kan erbjuda meningsfulla och attraktiva aktiviteter. Två samarbetspartner som vi särskilt vill lyfta i detta sammanhang är basketklubben Malbas och Malmö Museers Vattenvetarna.

Om samarbetet med Malbas

Malbas hade länge gått och klurat på hur de skulle kunna öka sin närvaro i östra Malmö där Rosengård ligger. Inte bara för att de ville få fler att spela basket. Statistik visade att endast 16 procent av tjejerna på Rosengård var engagerade i en idrottsaktivitet, att jämföra med Limhamn/Bunkeflostrand där motsvarande siffra var 60 procent.

Katarina Olsson är klubbchef i Malbas:
– Basket är ju känt för att vara en integrationssport, särskilt när det kommer till tjejer. Vad Petra Sörling och hennes gäng fastnade för tror jag, var att vi ville satsa långsiktigt. Kanske tar det tio år för ungdomar på Rosengård att tycka att basket är lika häftigt som fotboll, men det får det ta.

Rosengård fastigheters samarbete med Malbas inleddes i januari 2019 och på ett år har mycket hänt. Det finns exempelvis planer på en permanent utomhusbasketplan strax söder om Station Rosengård i kvarteret Törnrosen. Under Rosengårdsfestivalen i juni arrangerades därför en tillfällig basket-happening på denna yta för att känna av och testa platsen.

Från ingen verksamhet alls, tränade i slutet av året runt 20 tjejer och 12 killar i åldrarna 6-12 år med Malbas i Rosengård. En stor del av denna framgång kan tillskrivas föreningen Somaliska Freds, som är våra hyresgäster, som tidigt tog kontakt med Malbas och erbjöd sig att hjälpa till med både kontaktnät och träning.

På frågan vilken betydelse Rosengård fastigheter haft för Malbas nystart på Rosengård svarar klubbchefen Katarina Olsson så här:

– Jag skulle säga att deras kunskap och kontakter i området har varit helt ovärderliga för oss. De har varit väldigt generösa och fungerat lite som en mentor. Utan dem som partner hade vi inte lyckats på Rosengård. Vi hoppas att samarbetet kommer att vara lång tid framöver.

**– Deras kunskap
och kontakter i
området har varit
helt ovärderliga
för oss.**

Katarina Olsson, klubbchef i Malbas



**Om samarbetet med Malmö Museer
och Vattenvetarna**

Vattenvetarna är ett treårigt integrationsprojekt som Malmö Museer driver tack vare medel från en Wallenbergfond och Malmö stad. Projektet startade i januari 2019 och fokus ligger på naturvetenskap och samhällsfrågor och riktar sig till Malmöungdomar i åldern 7-16 år.

Ulf Bergendorff jobbar på Malmö Museer och är projektkoordinator för Vattenvetarna:

– Vår ambition är att nå ut till barn och ungdomar som inte besöker ett museum så ofta eller sällan kommer ut i naturen utanför sitt kvarter.

Vattenvetarna har en minibuss utrustad med mikroskop och annan labb-utrustning. I samband med Rosengård fastigheters kvartersträffar ”Sommarhäng 2019” besökte de vårt område flera gånger och hade vatten-workshops ute

på området. Där fick de också nya medlemmar till sin Vattenvetarklubb.

– Tack vare Rosengård fastigheter har vi kommit i kontakt med ungdomar som vi annars aldrig nått. Vi har idag runt 160 medlemmar i Vattenvetarklubben från områden i hela Malmö. Att de träffas och ses över områdesgränserna, och även deras familjer i samband med våra arrangemang, är integration på riktigt, säger Ulf Bergendorff.

Han erkänner att han överraskades över hur mycket Rosengård fastigheter har engagerat sig i samarbetet.

– Först tänkte jag helt ärligt att de bara kunde bidra med lokaler eftersom det var ett fastighetsbolag. Men oj så fel man kan ha! De har varit väldigt kreativa och kommit med massa idéer. Det var till exempel de som föreslog att vi skulle inleda ett samarbete med Värner Rydénsskolan, vilket vi nu har gjort.

**– Tack vare Rosen-
gård fastigheter har
vi kommit i kontakt
med ungdomar som
vi annars aldrig nått.**

Ulf Bergendorff, Malmö Museer

Social & miljö- mässig hållbarhet går hand i hand

– Vi känner av att allt fler organisationer, från kultur till idrott, vill verka och samskapa med oss. Att tillsammans jobba med trygghetsskapande åtgärder är affärsmässigt och ökar dragningskraften till området.

Iman Ahmad, bosocial samordnare
Rosengård fastigheter

Resultat från fältstudier

2019 avslutades ett samarbete med Lunds universitet där vi i ett gemensamt hållbarhetsprojekt – genom fältstudier och samtal med de boende – studerat och analyserat sophantering i våra kvarter. Även VA Syd ingick i samarbetet eftersom de var betjänta av en uppdaterad checklista för förbättrad hantering.

Slutsatserna i rapporten ledde till en rad åtgärder som redan fått stora effekter i den fysiska närmiljön: den generella nedskräpningen i anslutning till miljörummen på Örtagården och sopnedkasterna på Törnrosen har minskat med närmare 70 procent. Konkreta åtgärder är att vi har synlig- och tillgängliggjort de containrar som en gång månad placeras på området och dessutom bemannat dem med kunnig personal. Vi har även installerat kameror i miljörummen, synkat städrundorna på Törnrosen bättre och sett över vår information som blivit tydligare.

För oss var det inspirerande och bekräftande att de ledord som rapporten ansåg vara grundläggande för ett effektivt miljöarbete var: *Tillit, Gemenskap, Säkerhet och Omtanke*.

Samverkan

På Rosengård fastigheter betonar vi betydelsen av den kollektiva styrkan. För oss innebär det att de boende ska känna en stolthet över sitt kvarter, att de ska agera självständigt och ansvarsfullt och att de vill vara delaktiga i utvecklingen av området. För att uppnå allt detta måste de känna just tillit, gemenskap och omtanke. Först då fungerar även det rent praktiska, som sophantering till exempel.

Aktiviteter

2018 arrangerade vi flera så kallade pop-up-möten i området, bland annat i tvättstugorna. Syftet var att stärka den kollektiva styrkan genom att skapa naturliga träffpunkter. 2019 ändrade vi upplägget till färre möten fast utomhus på en strategisk plats där ännu fler kunde träffas samtidigt. Konceptet fick namnet "Sommarhäng 2019" och vid fyra tillfällen i juni kom runt 1 200 boende till den öppna ytan vid Bennets väg.

På plats var bland annat basketklubben Malbas, Allaktivitetshuset, Malmö Museer och Somaliska Freds och det bjöds på ansiktsmålning, konstworkshop, korvgrillning, hoppborg och vattenlabb med Malmö museer.

I samband med sommarhänget fick vi många bra tips från de boende; bland annat ville de öka brandsäkerheten i lägenheterna. Kort därefter påbörjade vi därför ett samarbete med Räddningstjänsten som genomför dörrknackning i trappuppgångarna för översyn av brandsäkerheten i hemmen. Detta arbete fortsätter under 2020.

Malmö Works

Rosengård fastigheter är 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. Både när det gäller resor till och från jobbet, och hur vi färdas under arbetstid.

Ett exempel på hur utbildning inom social hållbarhet kan leda till miljömässig hållbarhet:

– Om en av våra husvärdar har ett ärende i en lägenhet, kanske för att laga ett fönster eller fixa en droppande kran, så tar vi oss tid att tipsa om hur man ska hantera sin stekolja vid matlagning – att den inte hälls direkt ner i vasken vilket skapar stopp i avloppet – utan istället i en petflaska när den väl kallnat. 2019 hade vi runt 50 sådana stopp per månad och varje insats kostar oss runt 3 000 kronor. Det blir 150 000 kronor i månaden. Genom att lägga lite extra tid på att utbilda våra boende om sådana enkla åtgärder finns det pengar att spara.

Iman Ahmad, bosocial samordnare Rosengård fastigheter



Uppfräschning av våra sopsugar är ett konkret exempel på hur vi har förbättrat vår sophantering.

Vårt gäng – eldsjälar & förebilder

När Rosengård fastigheter bildades i augusti 2017 var vi bara en anställd och det var vår vd Petra Sörling. Vid det årets utgång hade ytterligare tio anslutit och i slutet av 2018 var vi uppe i 22 medarbetare.

Idag har Rosengård fastigheter 24 anställda: 10 kvinnor och 14 fjorton män och tillsammans talar vi femton språk: arabiska, bosniska, kroatiska, serbiska, makedonska, danska, somaliska, spanska, ryska, litauiska, polska, albanska, tyska, engelska och svenska.

Det säger sig självt att det är en stor tillgång för oss att kunna så många av de boendes språk. Vid de tillfällen det krävs en tolk, har vi nästan alltid någon inom företaget som kan hjälpa till, vilket gör att vi undviker språkliga mellanhänder som kan leda till missförstånd. Men det handlar kanske ännu mer om tillit. För ska man till exempel skriva ett kontrakt och får göra det med någon som förstår en till punkt och pricka så känns det tryggt och pålitligt. För båda parter.

Då 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 förutsättning för en tät och tillitsfull relation. Här är det våra sex husvärdar som är våra bästa tentakler och viktigaste informationsbärare.

Under 2019 har det tillkommit flera

personer som innehar nyckelroller i vårt dagliga arbete. Två av dem är Roberto Laiolo som är vår förvaltare och Amine Mehmedi som ansvarar för uthyrningen.

Roberto Laiolo tillträdde som vår förvaltare i september 2019. Tidigare har Roberto jobbat på Skanska, MKB och Heimstaden. Vårt att notera är att de två senare båda är delägare i Rosengård fastigheter.

– Det första som slog mig när jag började här var att det fanns så mycket vilja. Heimstaden som är ett mycket större och äldre bolag har ju en annan struktur, men Rosengård fastigheter är ett företag som håller på att bli något jättebra. Det måste bara vridas lite och skruvas lite.

Att gå från ett större till en mindre fastighetsbolag beskriver Roberto Laiolo så här:

– Fördelen är att vi snabbt kan ändra riktning om vi är på väg åt fel håll. Rosengård fastigheter är väldigt snabb-
rörliga och det behövs inte många beslut för att byta spår.

Vår uthyrare Amine Mehmedi tillträdde sin tjänst i maj 2019. Hon är född och uppvuxen på Örtagården och bor idag som 25-åring kvar på Rosengård. På gymnasiet fick hon idén till boken

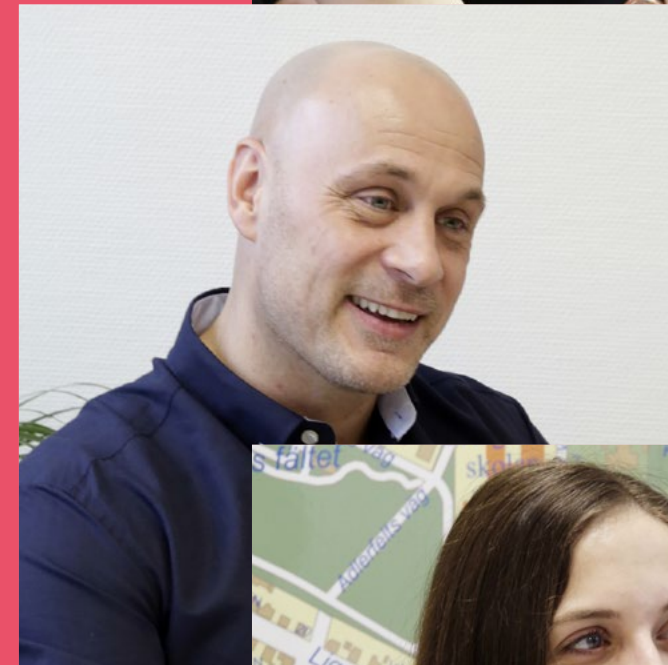
”Eldsjälar och förebilder i Rosengård” som hon skrivit tillsammans med sin syster.

– I boken får tolv personer från Rosengård, med olika bakgrund och ålder med mera, berätta om sin syn på Rosengård. Visst Zlatan är en känd förebild från kvarteren, men vi kände att det fanns så många andra okända som gjorde så mycket som borde uppmärksammas.

Det som överraskat Amine mest är hur trofasta kunderna hon möter i kontraktssammanhang är Rosengård fastigheter och området.

– När en ny hyresgäst skriver kontrakt har de som flyttar ut ofta bott där mellan 10 och 35 år. Och de flyttar dessutom ofta vidare till en annan lägenhet i området. Det är roligt att få hyresgäster som man vet kommer att bo hos oss länge.

Denis Gotovusa,
Miroslav Mirkovski
och Agim Hiseni (rygg).



Roberto Liaolo



Amine Mehmedi



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2019.

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.

Rosengårds Fastighets AB koncernen ägs till 25% vardera av Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607, MKB Fastighets AB, org nr 556049-1432, samt Victoria Park Herrgården AB, org nr 556909-4484.

Väsentliga händelser
Koncernen:
I december 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag för Culture Casbah, den utökade detaljplanen beräknas vara klar år 2022.

Moderbolaget:
Under året har upparbetade projektkostnader i moderbolaget avseende Culture Casbah överförts till dotterbolaget Rosengård Fastighets Projekt AB, vilket framgent kommer att hantera projektutvecklingen av Culture Casbah.

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

- Strategi*
- Att utveckla befintligt fastighetsbestånd på Rosengård.
 - Att växa främst genom förtätningsprojekt inom det egna beståndet på 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 på 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 133 325 kvm (133 308) varav 122 465 kvm (122 388) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 1 443 123 Tkr (1 217 289).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 145 972 Tkr (142 729). Under året har totalt 40 873 Tkr (30 140)

Flerårsjämförelse – Koncernen

		2019	2018	2016/17
Nettoomsättning	tkr	142 192	139 902	34 843
Resultat efter finansiella poster	tkr	220 191	124 364	89 573
Balansomslutning	tkr	1 474 694	1 261 146	1 166 323
Antal anställda, medeltal		22	16	4
Antal anställda vid årets slut		24	22	16
Soliditet	%	42,9	36,4	30,8
Avkastning på totalt kapital	%	16,1	11,1	8
Avkastning på eget kapital	%	31,9	24,4	19

Flerårsjämförelse – Moderbolaget

		2019	2018	2016/17
Resultat efter finansiella poster	tkr	–10 710	–9 984	–3 766
Balansomslutning	tkr	723 408	726 939	753 097
Antal anställda, medeltal		22	16	4
Antal anställda vid årets slut		24	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).

investerats i fastigheter varav 35 540 Tkr (25 350) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 5 333 Tkr (4 790) avser investeringar i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 184 960 Tkr (171 023), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Covid-19 utbrottet berör samtliga i samhället och i dagsläget är det svårt att bedöma omfattningen av dess konsekvenser. Koncernen och moderbolaget bedömer att Covid-19 ej kommer att ha väsentlig inverkan på den finansiella ställningen. Koncernen bedömer att kundförluster kan komma att öka något under 2020.

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 (97). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 421 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 460 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 1,1 år (2,1).

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 7 309 Tkr (6 408). 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 +/- 759 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 +/- 155 000 Tkr vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenheter påverkas marknadsvärdet med 83 000 Tkr. Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 72 156 Tkr. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 44,6 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 41,1 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, tkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1 421
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 460
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	–7 309
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 759
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 72 156

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 24 171 Tkr (38 452).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 1 392 Tkr (2 269) och en uppskjuten skattekostnad om 44 650 Tkr (22 393). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden har beräknats till skattesatsen 20,6%.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 1 474 694 Tkr (1 261 146). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 633 215 Tkr (459 066), dels med skulder om 752 571 Tkr (802 080) varav 720 930 Tkr (726 430) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35 232 Tkr (35 711).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2019 av Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607, 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 35 231 Tkr (35 711), vilket motsvarar 352 kr (357) per aktie. Årets resultat efter skatt uppgick till 174 149 Tkr (99 702), motsvarande 1 741 kr (997) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 184 960 Tkr (88 653). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 142 192 Tkr (139 902). Finansnettot uppgick till -9 765 Tkr (-10 713).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

	Kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	289 911 341
Årets resultat	-2 274 585
	287 636 756
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	287 636 756
	287 636 756

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	2019	2018
Hyresintäkter		142 192	139 902
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-75 870	-74 491
Driftsöverskott		66 322	65 411
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	184 960	88 653
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	-21 326	-18 987
Rörelseresultat		229 956	135 077
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	13	2
Finansiella kostnader	9	-9 778	-10 715
Finansnetto		-9 765	-10 713
Resultat före skatt		220 191	124 364
Aktuell skatt	10	-1 392	-2 269
Uppskjuten skatt	10	-44 650	-22 393
Årets resultat		174 149	99 702
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		174 149	99 702
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		174 149	99 702
Förvaltningsresultat före skatt		35 231	35 711
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		352	357
Resultat efter skatt per aktie, kr		1 741	997

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	1 443 123	1 217 289
Inventarier, verktyg och installationer	11	864	683
Summa anläggningstillgångar		1 443 987	1 217 972
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	1 820	1 975
Övriga kortfristiga fordringar		1 095	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 621	2 670
Likvida medel	14	24 171	38 452
Summa omsättningstillgångar		30 707	43 174
Summa tillgångar		1 474 694	1 261 146
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		290 000	290 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		342 215	168 066
Summa eget kapital		633 215	459 066
Totalt eget kapital		633 215	459 066
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	88 909	44 259
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19	186 610	720 930
Summa långfristiga skulder		275 519	765 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 19	534 320	5 500
Leverantörsskulder		7 096	6 340
Aktuella skatteskulder		-	2 885
Övriga skulder		2 483	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	22 061	21 041
Summa kortfristiga skulder		565 960	36 891
Summa eget kapital och skulder		1 474 694	1 261 146

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 000	290 000	68 364	359 364
Totalresultat för perioden	-	-	99 702	99 702
Summa totalresultat	1 000	290 000	168 066	459 066
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 000	290 000	168 066	459 066
Totalresultat för perioden	-	-	174 149	174 149
Summa totalresultat	0	0	174 149	174 149
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	290 000	342 215	633 215

Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2019	2018
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		66 322	65 411
Förvaltnings- och administrationskostnader		-21 326	-18 987
Betalt finansnetto		-9 765	-10 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 231	35 711
Förändring rörelsefordringar		-1 646	-706
Förändring rörelseskulder		-1 143	-24 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 442	10 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	1 503
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-41 223	-30 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 223	-28 637
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-5 500	-5 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 500	-5 500
Årets kassaflöde		-14 281	-23 171
Likvida medel vid årets början		38 452	61 623
Likvida medel vid årets slut		24 171	38 452

Moderbolagets resultaträkning

	not	2019	2018
Övriga rörelseintäkter		22 532	13 025
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-17 860	-9 158
Personalkostnader	7	-12 729	-10 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159	-52
Summa rörelsens kostnader		-30 748	-20 039
Rörelseresultat		-8 216	-7 014
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 197	3 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 691	-6 257
Summa resultat från finansiella poster		-2 494	-2 970
Resultat efter finansiella poster		-10 710	-9 984
Bokslutsdispositioner	21	8 481	9 906
Skatt på årets resultat	10	-46	-
Årets förlust *		-2 275	-78

*) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	799	683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	4 789
		799	5 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	459 386	459 325
Fordringar hos koncernföretag	25	260 059	259 087
		719 445	718 412
Summa anläggningstillgångar		720 244	723 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		73	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	780	595
		853	672
Kassa och bank		2 311	2 383
Summa omsättningstillgångar		3 164	3 055
Summa tillgångar		723 408	726 939

Eget kapital och skulder	not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		-	290 000
Balanserad vinst eller förlust		289 911	-11
Årets förlust		-2 275	-78
		287 636	289 911
Summa eget kapital		288 636	290 911
Obeskattade reserver		72	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	-	429 620
Summa långfristiga skulder		0	429 620
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	429 620	3 280
Leverantörsskulder		2 292	657
Aktuella skatteskulder		446	238
Övriga skulder		930	892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 412	1 341
Summa kortfristiga skulder		434 700	6 408
Summa eget kapital och skulder		723 408	726 939

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	-	1 000	290 000	-	-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
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-78	78	-
Årets resultat	-	-	-	-	-2 275	-2 275
Utgående eget kapital 2019-12-31		1 000	290 000	-89	-2 275	288 636

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-8 216	-7 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	159	52
Erhållen ränta	3 197	3 287
Erlagd ränta	-5 691	-6 257
Betald inkomstskatt	-46	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 597	-9 931
Förändring rörelsefordringar	-182	600
Förändring rörelseskulder	1 952	-1 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 827	-11 028
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-275	-5 404
Sålda materiella anläggningstillgångar	4 789	-
Investeringar i dotterbolag	-61	1 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 453	-3 906
Finansieringsverksamheten		
Förändring utlåning koncernbolag	-971	28 060
Amortering av skuld	-3 280	-24 383
Erhållet koncernbidrag	8 553	9 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 302	13 583
Årets kassaflöde	-72	-1 351
Likvida medel vid årets början	2 383	3 734
Likvida medel vid årets slut	2 311	2 383

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2019, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2020-04-21 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 tolkningsutalanden 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 24, 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. Förvävsrelaterade 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 realiserade 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 hyresintäkterna 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 realiserar, 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.

Koncernen fördelar 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 innehas med 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 kortfristig), 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 utgöra 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 årsslut.

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 förpliktigat 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 netto redovisas 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 2019

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 kort-

tidsavtal 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.

I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2018.

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 anskaffningsvärdemetoden. 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 koncengemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
Revisionsuppdraget	165	247	126	247
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	18	-	18
Skatterådgivning	18	-	18	-
Övriga tjänster	98	-	98	-
Summa	281	265	242	265

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. 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 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	
	2019	2018
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	126 957	123 894
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	7 926	7 544
1-5 år	11 742	13 128
	146 625	144 566

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

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskostnader	75 870	74 491	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	21 326	18 987	17 860	9 158
Summa	97 196	93 478	17 860	9 158

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Driftskostnader	24 187	20 844
Mediakostnader	27 433	28 540
Underhåll	19 923	21 064
Fastighetsskatt	2 868	2 709
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 459	1 334
Summa	75 870	74 491

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	1 217 289	1 100 000
Inköp	-	-1 503
Investeringar i befintliga fastigheter	35 540	25 350
Pågående projekt	5 334	4 789
Värdeförändring, orealiserad	184 960	88 653
Utgående verkligt värde	1 443 123	1 217 289

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”.

Koncernens befintliga fastigheter är värderade av oberoende värderingsföretag per 191231. Aktuella och/eller förväntade outnyttjade byggrätter är ej beaktade i värderingen, Culture Casbah är i bokslutet värderat till nedlagda kostnader. 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 +/- 72 Mkr, motsvarande 1 371-1 515 Mkr.

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	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	6	10	6
Män	12	10	12	10
Totalt	22	16	22	16
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 288	1 203	1 288	1 203
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 228	6 560	8 228	6 560
	9 516	7 763	9 516	7 763
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 247	2 499	3 247	2 499
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	400	386	400	386
Pensionskostnader för övriga anställda	517	460	517	460
Totalt	13 680	11 108	13 680	11 108
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	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	13	2	-	-
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	3 197	3 287
Summa	13	2	3 197	3 287

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-9 252	-10 132	-5 505	-6 038
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-	-44
Kursdifferenser	-33	-21	-33	-21
Övriga finansiella kostnader	-493	-562	-153	-154
Summa	-9 778	-10 715	-5 691	-6 257

Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-1 392	-2 269	-46	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-44 650	-22 393	-	-
Summa uppskjuten skatt	-44 650	-22 393	0	0
Totalt redovisad skatt	-46 042	-24 662	-46	0

Koncernen	2019	2018
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	220 191	124 364
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4% (22%)	-47 121	-27 360
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-623	-112
Schablonintäkt periodiseringsfond	-14	-7
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	3 343	4 354
Justering skm avskrivningar 20,6 %	-1 627	-1 537
Redovisad effektiv skatt	-46 042	-24 662

Moderbolaget	2019	2018
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-2 229	-78
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4%	477	17
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-523	-17
Redovisad effektiv skatt	-46	0

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatteskuld 2019-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-85 649	-85 649
Övriga temporära skillnader	-3 260	-3 260
Summa	-88 909	-88 909
 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

Koncernen	Balans per 2019-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-41 463	-44 186	0	-85 649
Övriga temporära skillnader	-2 796	-464	0	-3 260
Summa	-44 259	-44 650	0	-88 909

Av ovanstående beräknas 0 tkr regleras inom 12 månader.

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

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	742	128	742	128
Inköp	349	614	275	614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091	742	1 017	742
Ingående avskrivningar	-59	-7	-59	-7
Årets avskrivningar	-168	-52	-159	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227	-59	-218	-59
Utgående restvärde enligt plan	864	683	799	683

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.

Koncernen	Ej förfallna fodringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 60 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Summa
Tisdag, december 31, 2019					
Kundfordringar	1 839	51	6	432	2 328
Förväntad förlustnivå	1 %	100 %	100 %	100 %	-
Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar)	1 820	0	0 %	0 %	1 820

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2019:

Koncernen	2019
Ingående balans per 1 januari 2019	221
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	177
Årets konstaterade hyresförluster	141
Återföring av ej utnyttjat belopp	–31
Per 31 december 2019	508

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringar	925	852	24	40
Serviceavtal	296	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	609	1 072	109	255
Övriga poster	1 791	746	647	300
Summa	3 621	2 670	780	595

Not 14 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	24 171	38 452	2 311	2 383
Summa enligt balansräkningen	24 171	38 452	2 311	2 383
Summa enligt kassaflödesanalysen	24 171	38 452	2 311	2 383
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	13	-	3 197	3 287
Betald ränta	-9 252	-10 132	-5 505	-6 082
Summa	-9 239	-10 132	-2 308	-2 795

	Belopp vid årets ingång	Kassa- flöde	Ej kassa- flöde	Belopp vid årets utgång
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, tkr				
Koncernen				
Räntebärande skulder	726 430	-5 500		720 930
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	726 430	-5 500	0	720 930
Moderbolaget				
Räntebärande skulder	432 900	-3 280		429 620
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	432 900	-3 280	0	429 620

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2019 omfattade aktiekapitalet 100 000 aktier á 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 2019.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 287 636 756 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 2019			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, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen 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 dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2019 respektive 2018 var som följer:

	2019	2018
Räntebärande skulder till kreditinstitut	720 930	726 430
Marknadsvärde fastigheter	1 443 123	1 217 289
Belåningsgrad fastigheter, %	50,0	59,7

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. Under första kvartalet 2020 tecknades avtal om refinansiering avseende ett av koncernens fyra lån. I samband med detta utökades även lånevolymen med 35 000 Tkr för att främst täcka investeringar inom ramen för Culture Casbah projektet. Vad gäller resterande tre lån har bolaget inlett diskussioner med banker om de övriga två som ska refinansieras 2020, diskussionerna har inte påverkats av den konjunktursättning som Coronaviruset bedöms medföra.

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 24 171 (38 452) 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 2019-12-31					
Förfallostruktur lån	1 375	532 945	186 610	0	0
Räntekostnader lån	2 418	3 410	3 706	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	7 112	1 518	5 101	0	0
Leverantörsskulder	7 096	0	0	0	0
Summa	18 001	537 873	195 417	0	0
Moderbolaget 2019-12-31					
Förfallostruktur lån	820	428 800	0	0	0
Räntekostnader lån	1 503	1 550	0	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	1 815	733	240	0	0
Leverantörsskulder	2 292	0	0	0	0
Summa	6 430	431 082	240	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 2019-12-31					
Kundfordringar	1 820	0	0	1 820	1 820
Övriga fordringar	1 095	0	0	1 095	1 095
Likvida medel	24 171	0	0	24 171	24 171
Summa fordringar	27 086	0	0	27 086	27 086
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	186 610	186 610	186 610
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	534 320	534 320	534 320
Övriga skulder	0	0	13 731	13 731	13 731
Leverantörsskulder	0	0	7 096	7 096	7 096
Summa	0	0	741 757	741 757	741 757
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

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 mättillfälle 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.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget 2019-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	260 059	0	260 059	260 059
Övriga fordringar	73	0	73	73
Likvida medel	2 311	0	2 311	2 311
Summa fordringar	262 443	0	262 443	262 443
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	429 620	429 620	429 620
Övriga kortfristiga skulder	0	2 788	2 788	2 788
Leverantörsskulder	0	2 292	2 292	2 292
Summa	0	434 700	434 700	434 700
Moderbolaget 2017-12-31				
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 kortfristiga skulder	0	2 471	2 471	2 471
Leverantörsskulder	0	657	657	657
Summa	0	436 028	436 028	436 028

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 720 930 Tkr (726 430). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 24 171 Tkr (38 452) uppgick till 696 759 Tkr (687 978) .

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 1,1 år (2,1). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,4 procent (1,3). 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 (0).

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 7 309 Tkr (6 408). 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	1 371	1 366	469	451
Personalkostnader	1 013	884	787	770
Förskottsbetalda hyror	10 813	7 244	-	-
Fastighetskostnader	8 708	11 547	-	-
Administrationskostnader	156	-	156	120
Summa	22 061	21 041	1 412	1 341

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	730 994	730 994	-	-
Aktier i koncernbolag	459 225	380 896	459 225	459 225
Summa ställda säkerheter	1 190 219	1 111 890	459 225	459 225

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i koncernbolag	185	148	185	148
Summa eventualförpliktelser	185	148	185	148

Not 21 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-72	-
Erhållna koncernbidrag	8 553	9 906
Summa	8 481	9 906

Not 22 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2019-12-31
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	111
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
Summa				459 386

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 325	460 823
Inköp av andelar	-	100
Återbetalning/reglering av köpeskillning	-	-1 598
Aktieägartillskott	61	-
Utgående redovisat värde	459 386	459 325

Not 23 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

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

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 22, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 330 Tkr (5 262), samt av MKB Fastighets AB för 1 251 Tkr (1 164). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 330 Tkr (5 262). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 15 269 Tkr (13 025). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	19 680	-	21 103
Skuld till MKB Malmö Fastighets AB	-	-19 680	-	-21 103
Redovisat värde	0	0	0	0

Not 24 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. 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 25 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 087	287 148
- Tillkommande/avgående fordringar	971	-28 061
Utgående anskaffningsvärden	260 058	259 087
Redovisat värde	260 058	259 087

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	-	-	159	52
Summa justeringar	0	0	159	52

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 utbrottet berör samtliga i samhället och i dagsläget är det svårt att bedöma omfattningen av dess konsekvenser. Koncernen och moderbolaget bedömer att Covid-19 ej kommer att ha väsentlig inverkan på den finansiella ställningen. Koncernen bedömer att kundförluster kan komma att öka något under 2020.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2020-04-21 för fastställelse.

Malmö 2020-04-14

Gunnar Östenson Erik Selin

Patrik Hall Per Ekelund

Petra Sörling, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16

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 koncernredo- visningen för Rosengård Fastighets AB för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i en- lighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga av- seenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovis- ningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncer- nens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 Audi- ting (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 verk- ställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felak- tigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo- visningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållan- den 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 direktö-

ren 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 revisionsberät- telse 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. Felaktig- heter 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 Revisors- inspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revi- sornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovis- ningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkstäl- lande direktörens förvaltning för Rosengård Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt för- slaget 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 kon- cernen 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 koncer- nens 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 betryggande 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse 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 2020-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Styrelse



Gunnar Östenson
vice vd, MKB



Erik Selin
vd, Fastighets AB Balder



Patrik Hall
vd, Heimstaden AB



Per Ekelund
vd, Victoria Park AB

Marie Thelander Dellhag
Suppleant
VD, MKB

Tom Rasmussen
Suppleant
Senior Investment
Manager, Heimstaden

Tommy Åstrand
Suppleant
CFO, Victoria Park

Ledningsgrupp



Petra Sörling
vd
Rosengård fastigheter



Jenny Tebäck
marknads- och
kommunikationschef
Rosengård fastigheter



Karin Antonsson
controller
Rosengård fastigheter



Malin Sandvig
fastighetschef
Rosengård fastigheter



Roberto Laiolo
förvaltare
Rosengård fastigheter

Produktion: Giv Akt Skåne AB

Text: Magnus Erlandsson

Bild: Miriam Preis

Övriga bilder: Joakim Lloyd Raboff, sid 2, 8

Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, sid 16, 58

*Skiss från det planuppdrag som i december 2019
fick klartecken av Stadsbyggnadsnämnden.*



