



Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

Året i siffror	4
Vd-ord	6
Ägarstruktur	8
Vision & affärsplan	10
Kvarteren	12
Trygghet alltid i fokus	14
Utveckling av vårt område	16
Culture Casbah	18
Hållbarhet	22
Vårt arbetssätt	24
Förvaltningsberättelse	30
Finansiella rapporter	33
Noter för finansiella rapporter	42
Underskrifter	58
Revisionsberättelse	59
Styrelse och ledningsgrupp	61

Rosengård fastigheter i siffror 2020

Enligt NKI (nöjd kundindex) har tryggheten i trapphuset ökat med 12,7 % och i bostadsområdet har den personliga tryggheten ökat med 8,8 %

+12,7%

106

Under 2020 har Boplats Syd förmedlat 106 av våra lägenheter



1 100

Runt 1 100 barn är inskrivna på BVC Sesam på Törnrosen och de flesta bor i närområdet på Rosengård

45 msek

2020 investerade Rosengård fastigheter:
– 44 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet
– 1,85 miljoner kronor i bosociala aktiviteter

41



41 hyresgäster lärde sig cykla genom Cykelskolan

Vårt gäng

20

24

anställda

15

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

nya lägenheter är påbörjade



1 463

Den genomsnittliga kötiden var 1 463 dagar (cirka 4 år)

10

kvinnor

14

män

1 660

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter där 4 964 personer bor i 126 trappuppgångar



Vi utökade antal trappvärdar från

30 till 45

Vd har ordet

– vi är vad vi heter

Efter att ha ägt och förvaltat fastigheterna på Törnrosen och Örtagården i mer än tre år kan vi verkligen säga att vi är Rosengårds egna fastighetsbolag. Vi känner våra boende, fler vill vara med och göra skillnad och våra kvarter utvecklats ständigt efter önskemål och behov från våra boende.

Det går att mäta framgång på många sätt. För ett fastighetsbolag är det mest trovärdiga att låta hyresgästerna stå för bedömningen. Det är därför med stolthet vi kan berätta att vi i årets Kundkristallen utsågs till vinnare i kategorin "Största lyft serviceindex 1 000 – 3 999 lgh" efter att ha ökat vårt serviceindex med 4,1 procent under 2020. Serviceindexet är ett generellt mått på de boendes nöjdhet när det kommer till upplevd service.

Att vinna Kundkristallen är enormt stort för oss. Men viktigast är så klart den markant ökade nöjdheten. I höstas skickade vi ut vår tredje NKI-enkät sedan vi tog över fastigheterna i oktober 2017. Det tar tid att hitta rätt rutiner och system så jag är lika överraskad som stolt över att hyresgästerna redan ser resultat av det arbete våra engagerade medarbetare gör i samråd med de boende. Det är vad vi kallar den kollektiva styrkan.

År 2020 kan säkert av alla beskrivas som året då inget blev som det var planerat. Med det sagt så har vi ändå varit relativt "lyckligt" lottade och tidigt arbetat med mantrat att ställa om och inte ställa in på samtliga nivåer.

2020 investerade Rosengård fastigheter 44 miljoner i befintliga fastigheter.

En ökning med 24 procent från 2019. De ökade investeringarna beror på att vi nu känner beståndet väl och därför vet var och på vilka områden pengarna gör mest nytta.

Vi har avhjälpt alla akuta åtgärder hos våra hyresgäster och större projekt såsom stambyte och hyresgästanpassningar har rullat på enligt plan. Vi har även dammsugit vårt fastighetsbestånd på ytor som kan konverteras till lägenheter då vi ser bostadsbristen på nära håll med över fyra års kö till våra lägenheter.

Samtidigt har pandemin medfört nya utökade bosociala insatser. 2020 ökade vi våra investeringar i rena bosociala aktiviteter till 1,9 miljoner kronor (jämfört med 1,7 miljoner 2019). Vi har stöttat våra boende med inköp, säkerställt att nödvändig samhällsinformation nått ut och våra trappvärdar har tillsammans med ordinarie städpersonal stått för extra insatser för att hålla smittan borta. Under året byggde vi även klart vår nya bosociala hubb, en mötesplats där vi kan samla olika organisationer för gemensamma aktiviteter tillsammans med våra boenden.

Vårt stadsutvecklingsprojekt, Culture Casbah, har under året fått svenska arki-

tektorer i form av Kjellander Sjöberg. Den strategiska plattformen med ett stråk fullt av liv ligger kvar, men arbetet med stationsentrén har förfinats och detaljplanen är numera indelad i två etapper. I den första genomförandefasen kommer fokus ligga på Stationsentrén i anslutning till Rosengårds tågstation.

På tal om tåg. Efter tre år har vår resa bara börjat, men nu vi har fått upp farten rejält och både vår personal och våra resenärer förstår tanken med färden och vart vi är på väg: mot en bättre framtid för våra boende. Tillsammans bör vi agera på ett sätt som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god och trygg livsmiljö.



Bästa hälsningar
Petra Sörling, vd



Tillsammans

är nyckeln till framgång

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 med lång erfarenhet och ett stort engagemang för hållbarhet och samhällsutveckling.

Genom MKB och tre privata aktörer skapas en dynamisk och erfaren kvartett med en enad kraft till förändring. Tillsammans vill ägarna förverkliga idén om ett mer integrerat Malmö: en komplex uppgift som de fyra delägarna är överens om kräver en kompetens som de endast uppnår genom kunskapsöverföring och synergieffekter.

Vilka erfarenheter och lärdomar vill du lyfta fram efter dryga tre år som delägare i Rosengård fastigheter?

Per Ekelund, vd Victoria Park

– Jag värdesätter särskilt den dynamik som skapas genom delägarskapet. Några stora privata nationella aktörer med olika spetskompetenser som blandas med en stor kommunal och därmed lokal aktör. Det är berikande och givande och utvecklar både oss och bolaget inom allt från hur vi hanterar den typ av bostadsområden vi verkar inom till byggprocessen och allt däremellan.

Patrik Hall, vd Heimstaden

– Det är tydligt att erfarenhetsutbytet mellan oss delägare har lett till bra tankar som varit till gagn för bolagets utveckling. Så här tre år efter bildandet ser vi resultatet av att vi lät bygga upp en ny och egen organisation med en dedikerad personal. Det märks inte minst på kundnöjdheten. Men sedan tycker jag att tempot i processen med Culture Casbah har varit i underkant. Där hoppas jag att vi kan öka takten framöver.

Erik Selin, vd Balder

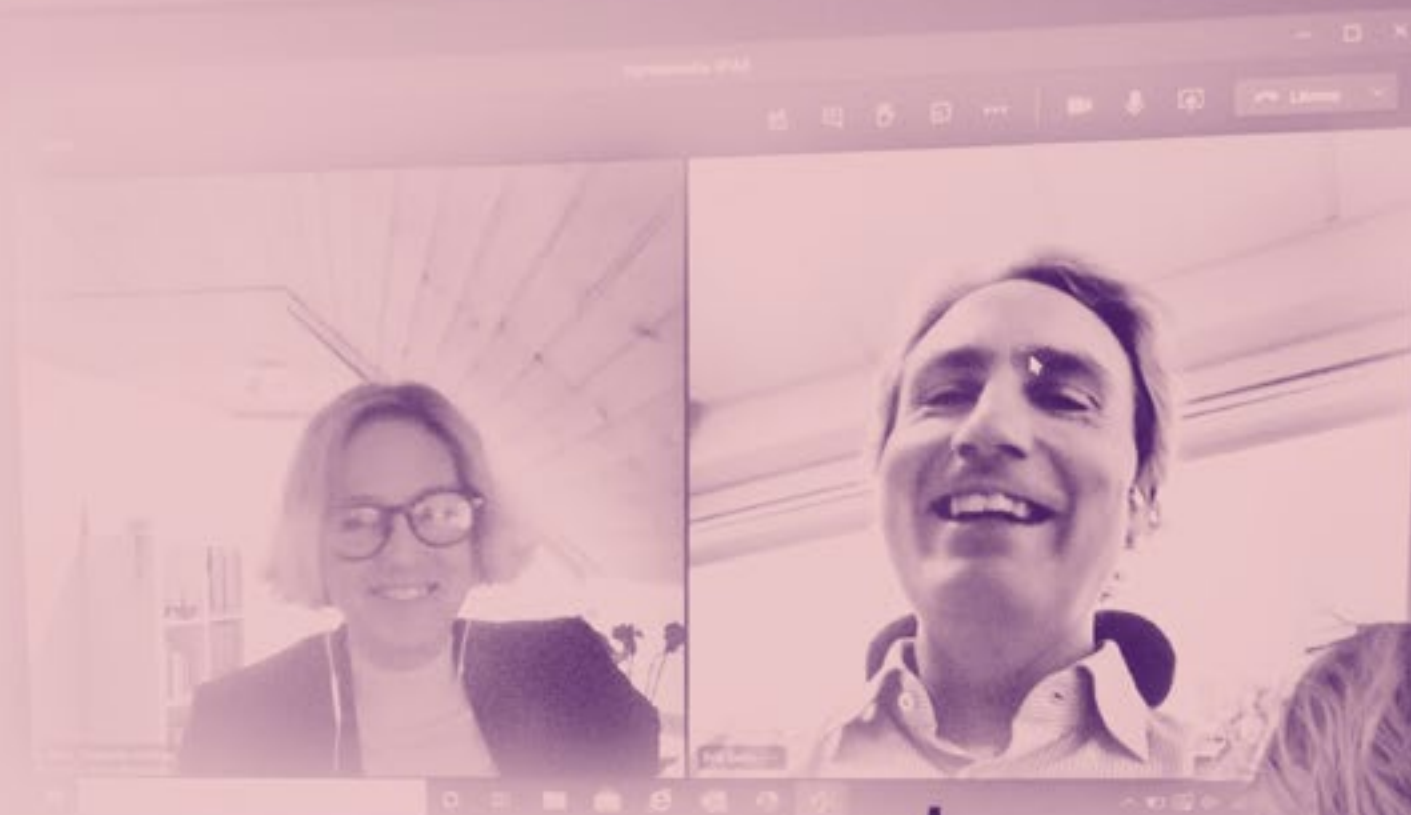
– Jag är delägare i många fastighetsbolag så för mig var fördelarna inte alls överraskande. Då får man också acceptera att vissa saker tar lite längre tid. Men så blir det när man måste komma överens. Om alla bara springer åt olika håll blir det inte bra. Som jag upplever det går allt i rätt riktning med Rosengård fastigheter.

Marie Thelander Dellhag, vd MKB

– Jag ser en tydlig styrka i hur vi som fyra aktörer, både offentliga och privata, kan enas och bidra på olika sätt för att lyfta Rosengård som stadsdel. Att vi har en bred samsyn när det gäller grundläggande frågor för bolaget, som rör just stadsutveckling och erbjudandet till våra kunder, är också en framgångsfaktor.

Att Rosengård och stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah har hög prioritet för Malmö stad konfirmeras av Marcus Horning, Malmö stads stadsbyggnadsdirektör. Så här svarar han på frågan Vad för slags fastighetsägare gynnar och utvecklar Rosengård i rätt riktning?

– Stadsutveckling är ett enda stort lagarbete. Det handlar om att i delarna göra en förflyttning för helhetens skull. Om man gör en sportliknelse, så behöver alla spelare i laget samverka för att skapa framgång. Och stadsutveckling är precis likadant. Desto fler engagerade, drivna, nyfikna parter som är med och bidrar, ju bättre blir det. Där bör fastighetsägarna inte bara se till sitt egenintresse utan även till helheten. Det finns lyckligtvis många sådana aktörer i Malmö stad. Rosengård fastigheter är definitivt en av dem.



Vision & affärsplan – från ska till är

Rosengård fastigheter vill göra avgörande insatser för att skapa ett tryggare Rosengård. Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över och som många vill vistas i, oavsett om man bor där eller kommer på besök. För att nå dit har vi formulerat ett antal strategier.

Det handlar om att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd på Törnrosen och Örtagården på Rosengård, att växa genom förtätningsprojekt inom vårt bestånd – såsom Culture Casbah – att skapa och förädla värden genom en proaktiv och långsiktig förvaltning samt ett lokalt samhällsengagemang på Rosengård genom samverkan.

Redan hösten 2017 när Rosengård fastigheter grundades satte vi tre ledord på pränt som våra anställda skulle 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.

Ord som skulle hjälpa oss att jobba mot vår mission att finnas till för våra boende, för Rosengård och för Malmö. I just den ordningen.

Hösten 2020, när vi jobbat med dessa värdeord i tre år och bolaget kommit in i en fas där vi kände våra kvarter och boende på ett helt annat sätt, fanns det all anledning att se över både vision och värdeord. Var de fortfarande relevanta, behövde de förnyas eller kanske kompletteras?

För att utvärdera detta åkte hela personalen till ön Ven i september 2020. Vissa av oss hade varit med från start, andra anslutit till personalstyrkan under året. Så det fanns både nya friska och gamla rutinerade tankar. Tillsammans gjorde vi en SWOT där interna styrkor och svagheter och externa möjligheter och hot analyserades.

Alla var överens om att en av Rosengård fastigheters främsta styrkor handlar just om närhet. Att vi har en tät och nära relation med området och hyresgästerna. Alla kände också en stor stolthet över att jobba på Rosengård fastigheter. Det är något de med glädje berättar för sina vänner och bekanta.

När det kommer till engagemang är vårt bosociala fokus inte bara motorn utan också beviset på att det är ett ord som kännetecknar oss som fastighetsbolag. Att ordna cykelskolor för kvinnor, läxhjälp för barnen i våra trappuppgångar, pop-up-möten i tvättstugorna etcetera; allt detta ligger inte i ett fastighetsbolags grunduppgång. Men vi gör det för att vi vill, för att vi kan och för att vi faktiskt måste.

För oss är det bosociala nämligen 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 det kommande Culture Casbah.

2020 investerade därför Rosengård fastigheter 1,85 miljoner kronor i rena bosociala aktiviteter. En ökning med 9 procent jämfört med 2019.

Slutsatsen är alltså JA, våra ledord håller och vi behåller dem. För nu vet vi med säkerhet att inte bara ska, utan även är gällar: Vi är stolta över att vi gör skillnad. Vi är nära våra boende. Vi är engagerade och lyhörda.

I SWOT:en framkom även att en av våra främsta möjligheter – som egentligen inte är extern utan som vi skapat på egen hand – är de samarbeten vi har med föreningar och företaget. 2020 har vi inlett samarbeten med Ståda Sverige, Rädda Barnen, COPE och FramtidNu och sedan tidigare har vi långsiktiga samarbeten med basketklubben Malbas, Drivkraft Malmö, NyföretagarCentrum Öresund, Malmö museers vattenlabb och Cykel-främjandet. Här ser vi en enorm utvecklingspotential eftersom vi nu efter drygt tre år kan konstatera att det lönar sig både socialt och ekonomiskt.

Våra kvarter – några av Malmös populäraste

Det finns få stadsdelar i Malmö som kan uppvisa en sådan mosaik av olikheter och kvaliteter när det kommer till miljöer och människor som Rosengård. Det gäller i högsta grad våra kvarter.

Hemma

Rosengård fastigheter består av kvarteret Törnrosen samt delar av kvarteret Örtagården och omfattar i nuläget 1 660 lägenheter där 4 964 personer bor i 126 trappuppgångar.

Med detta lägenhetsbestånd är vi idag den största bostadshyresvärden på Rosengård och vid 2020 års utgång var inga lägenheter vakanta.

Under 2020 förmedlade Boplats Syd totalt 106 av våra lägenheter. Och den genomsnittliga kötiden för de som fick ett kontrakt hos oss var 1 463 dagar, det vill

säga drygt fyra år. Det kan jämföras med medelkötiden för Boplats Syd i Malmö som är ett år kortare, drygt tre år.

Så vi kan svart på vitt konstatera att det är populärt att bo i våra kvarter. Mycket av populariteten kan så klart tillskrivas området i sig. Många som besöker Rosengård för första gången överraskas av hur grönt det är. Gröna rum är något man sukter efter i världen och i våra kvarter har vi unika gröna kvaliteter med uppvuxna träd, gröna gårdar och närhet till luft och rymd.

Många vill också bo på Rosengård för att det är där de känner sig som mest hemma. Där har de sina släktingar och vänner, där har barnen sina skolor och kompisar. Rosengård är också påfallande centralt. På cykel tar det fem minuter in till Möllan och centrum.

Station Rosengård

Rosengård har goda buss- och tågkommunikationer där Station Rosengårds betydelse för området inte går att överskatta. Stationen underlättar pendling från Rosengård till jobb och studier i hela

Öresundsregionen – en arbetsmarknadsregion med 1,3 miljoner invånare.

Men vi hävdar sturskt att populariteten även beror på oss: på Rosengård fastigheter och hur vi tar hand om och lyssnar på våra hyresgäster. För även där har vi som tidigare nämnts svart på vitt i ett starkt stigande serviceindex när det kommer till kundnöjdhet.

Familjecentralen Sesam

Men det är inte bara de boende som verkar trivas i våra kvarter. Det gör även företag och verksamheter. Ett exempel är Familjecentralen Sesam som flyttade in i våra lokaler på Bennets väg 8 på Törnrosen den 1 juni 2020.

Familjecentralen drivs av Region Skåne och Malmö stad tillsammans och inbegriper de fyra verksamheterna BVC, öppen förskola, socialrådgivning och barmorska.

I dagsläget är 1 100 barn inskrivna på BVC Sesam och de flesta bor i närområdet på Rosengård. Mottagningen är öppen vilket innebär att man inte behöver boka tid för ett besök.

För Rosengård fastigheter är Region Skåne en självklar hyresgäst som går helt i linje med vårt fokus på social hållbarhet. Att ha en familjecentral på området handlar inte bara om närhet till vård, det bidrar även till samhällsinformation, ökad integration och trygghet för de boende.

– Vissa har svårt med språket och då är telefonsamtalen en barriär. Därför har vi tolkar i väntrummet som kan till exempel arabiska, persiska och somaliska.

Rebecka Berglund, enhetschef för familjecentralerna Sesam och Solstrålen

Historia

Stadsdelen Rosengård har fått sitt namn efter den stora jordbruksfastigheten Rosengård. Gårdens huvudbyggnad byggdes 1817 och 1848 blev lantbrukaren Peter Kockum ägare till egendomen som han utvecklade till ett mönsterlantbruk med många anställda. När Peter Kockums dotter Hilda avled 1959 såldes större delen av marken till Malmö stad och några år därpå började man bygga bostäder i stor skala på åkrarna. 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.



– För oss är det viktigt att finnas på plats på alla ställen i staden. Jag upplever att Rosengård fastigheter har varit väldigt tillmötesgående från start.

Kerstin Ruge, förvaltare på Region Skåne





Trygghet genererar vinster på flera plan

Ett tryggt bostadsområde har högsta prioritet eftersom det ger positiva effekter på så många plan och medför att vi kan återinvestera i området.

– Resultatet i årets hyresgästundersökning visar att det går att göra skillnad. Det går att öka tryggheten i både trapphus och i bostadsområden, men det kräver tålamod och att vi är nära våra hyresgäster.

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

Bäst i klassen

Det är oerhört glädjande att konstatera att den upplevda tryggheten hos våra hyresgäster ökat markant enligt hyresgästundersökningen vi genomförde 2020 (den tredje i ordningen sedan starten 2017).

Serviceindexet, som är ett generellt mått på de boendes nöjdhet när det kommer till upplevd service, ökade med drygt 4 procent från 2019 till 2020. Det är så mycket att Rosengård fastigheter inte bara nominerades till priset Kundkristallen 2021 i kategorin "Största lyft serviceindex, 1 000-3 999 lägenheter", vi vann!

Kundkristallen anordnas årligen av AktivBo, som utför kundundersökningar åt både privata och kommunala fastighetsbolag. Det är hyresgästerna som har fått tycka till och de tre bolag som har fått högst betyg av sina kunder har blivit nominerade i respektive kategori och storleksklass.

Så här kommenterar Rosengård fastigheters marknads- och kommunikationschef Jenny Tebäck priset:

– Det här är så roligt! Sedan dag ett har

alla medarbetare jobbat hårt, tillsammans med hyresgäster och samarbetspartner, för att skapa ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Det här är ett kvitto på att vi är på rätt väg. Att det dessutom är ett pris som bygger på hyresgästernas åsikter ger det extra tyngd.

Positiva siffror

Undersökningarna som gjordes i oktober och november 2020, och där hyresgäster från Törnrosen och delar av Örtagården deltog, visar följande:

- Den personliga tryggheten i bostadsområdet har ökat med 8,8 procent jämfört med 2019.
- Tryggheten i trapphuset har under samma tid ökat med 12,7 procent.
- Den enskilt bästa förbättringen avser städning i soputrymmen där nöjdheten ökat med hela 17,7 procent.

Andra glädjande siffror som framkom i undersökningen vad det gäller service var följande under respektive ämnesområde:

- **Ta kunden på allvar:** På frågan Bemötande av husvärd svarade 81,8 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".
- **Trygghet:** På frågan Kontakt med grannarna svarade 81,1 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".
- **Rent och snyggt:** På frågan Städning och gård och närmiljö svarade 73,1 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".
- **Hjälp när det behövs:** På frågan Anmäla felet svarade 72,5 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".

Fakta och resultat för vår hyresgästundersökning (NKI) 2020:

- 820 utskickade enkäter på 16 språk.
- Svarefrekvens 46,5 procent (att jämföra med 40,9 procent år 2018).

Ökad trygghet

Även en trygghetsmätning för hela Malmö stad genomfördes 2020. Trygghetsmätningen visar på en försiktigt positiv utveckling i hela Malmö. Specifikt för Rosengård är att känslan av otrygghet i området har minskat ordentligt.

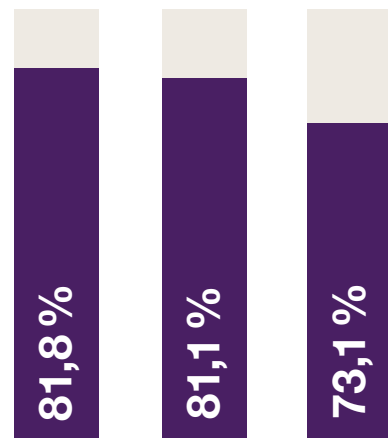
Kommunpolis på Rosengård, Glen Sjögren, säger så här om den positiva utvecklingen:

– Det är fantastiskt. Områdespoliserna, som har blivit fler till antalet, märker av det när de är ute och patrullerar. Boende på Rosengård kommer också fram till dem och säger att det är fint och har blivit mycket bättre, säger han och fortsätter:
– Om fastighetsägare beskär buskage och ser till att det finns bra belysning på gårdarna så håller sig de kriminella borta, folk trivs bättre och vill bo kvar. Då ökar tryggheten.



Serviceindex

69 %



Bemötande av husvärd

Kontakt med grannarna

Städning av gård och närmiljö



Vinnare
KUNDKRISTALLEN
2021

Investering i nutid för framtid

Samtidigt som vi planerar för framtiden i projekt som Culture Casbah är det viktigt att ha järnfokus på nutiden och förbättra, renovera och förädla det vi redan har på bästa sätt.

Nya lägenheter

2020 investerade Rosengård fastigheter 44 miljoner kronor (att jämföra med 35,5 miljoner 2019) i befintliga fastigheter och valde att avstå utdelning till våra aktieägare för att lägga i kassan till kommande fastighetsprojekt.

Vi letar hela tiden efter ytor i beståndet att konvertera till bostäder. 2020 identifierade vi ytor som gav oss möjligheten att omvandla tidigare lokaler till 20 nya lägenheter som är redo för inflyttning under 2021. I Familjecentralens tidigare lokaler på Örtagården tillkommer 6 lägenheter, i förskolan Sparvens tidigare lokaler på Törnrosen 4 lägenheter och vid Bennets väg 8 på Törnrosen 10 lägenheter.

Två nya mötesplatser har kommit till under 2020 med stöd från Boverket. En som invigdes i juni vid Cronmans väg 3 på Törnrosen nära tågstationen, och en lite större vid Bennets väg 29 på Örtagården som blev klar i oktober. Utformningen av de båda mötesplatserna grundar sig i en dialog med verksamheter och föreningar som är aktiva på området för att tillgodose deras behov.

Törnrosen

Platsen för den nya mötesplatsen på Törnrosen var tidigare mörk och upplevdes stundtals som otrygg. Genom att etablera en ljus och öppen mötesplats med god belysning, låga buskage och gott om sitt- ytor har vi skapat en ny träffpunkt som blivit ett positivt nav i bostadsområdet.

Den intilliggande scoutföreningen har nu en naturlig plats för sina aktiviteter, den lilla scenen inbjuder till musik och teaterföreställningar och förskolor kan använda ytan som en mellanmålsplats.

Under året har även ett nytt återvinningshus planerats vid Bennets väg på Törnrosen och ritningar har förberetts. I december fick vi bygglov.

Örtagården

På den andra mötesplatsen på Örtagården har vi byggt en kuperad cykelslinga för barn och ett utegym för de äldre.

Dessutom har vi anlagt sociala ytor för familjeaktiviteter med en grillplats omgiven av pergola, bänkar och ny belysning. Örtagårdens vackra grönområden knyts här samman och platsen blir en fin entré till området för både boende och besökare.

– Det blir naturliga mötesplatser i området för både för barn och vuxna. Som en positiv följd effekt hoppas vi att gemenskapen och den upplevda tryggheten ökar.

Malin Sandvig, tf fastighetschef på Rosengård fastigheter



Ett pulserande stråk för hela Malmö

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.

2020-2023

Fortsatt arbete med gestaltning och ritningar. Utveckling av ny detaljplan.

– Det här är första gången det byggs nytt i Rosengård sedan miljöprogrammet. En fysisk förändring av platsen så det bär respekt med sig att det blir "rätt" och att vi utgår från områdets befintliga kvaliteter.

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

Culture Casbah utgår från idén att Rosengård ska byggas ihop med centrala Malmö och skapa förutsättningar för Rosengård som en levande, urban och grön stadsdel.

När idén om Culture Casbah föddes redan 2009 var arbetsnamnet "Törnrosen Tower", en blinkning och pendang till Turning Torso, fast i östra Malmö och med visionen om ett levande och inkluderande hus som pekar ut det "nya Rosengård".

Sedan dess har många kloka tankar adderats till den ursprungliga idén och numera är projektet mer komplext med visionen att skapa en hållbar lösning på flera plan. Tanken är att genom ny bebyggelse, torg, caféer och arbetsplatser ge hela Rosengårdsstråket – från Station Rosengård i väst till Rosengård Centrum i öst – ett rikare och mer pulserande liv.

I ett ekonomiskt perspektiv genererar ett aktivt stråk ett mer gynnsamt kommersiellt underlag. Men det handlar lika mycket om trygghet, eftersom vackra områden

med människor i rörelse som har inbjudande platser att uppehålla sig på, är väsentligt mycket tryggare platser än tomma och ödsliga.

Culture Casbah har även kopplingar till det större stadsutvecklingsprojektet Amiralstaden som ska tillföra cirka 2000 nya bostäder i området. Därför blir Amiralstaden en viktig katalysator för hela området.

Så här ser Malmö stads stadsbyggnadsdirektör Marcus Horning på Culture Casbah och dess betydelse för Rosengårds framtid:

– Malmö stads vision går helt och hållet hand i hand med Rosengård fastigheters tankar om hur området bör utvecklas. Om man föreställer sig att Amiralsgatan är kroppens pulserande artär genom denna del av Malmö, så är Rosengårdsstråket genom Törnrosen och Örtagården likt kroppens ben som förbinder centrum och ytterområdena med ett pulserande gång- och cykelnät. Amiralstaden och Culture Casbah kommer tillsammans att skapa fina synergieffekter.

Kort om Culture Casbah: Culture Casbah är miljön mellan Station Rosengård i väster och Rosengård 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 kommer att addera mer än 300 lägenheter, nya förskolor, lokaler för privat service, handel, kontor, idrott och kultur.

Ny fas – konkreta förslag

2020 tog arkitektbyrån Kjellander Sjöberg vid efter efter danska Lundgaard & Tranberg. Så här säger Hans Willehader, arkitekt och marknadsansvarig på Kjellander Sjöberg, om övergången:

– Vi kom in i ett skede då det kändes naturligt att ta Culture Casbah vidare in i en ny fas. Vårt uppdrag ligger i att utveckla och konkretisera flera av de förutsättningar som de tidigare arkitekterna arbetat med, men också nyskapa utifrån våra idéer och den stadsbyggnadskunskap vi besitter.

En grundläggande tanke är att skapa nya hierarkier i ett idag ganska homogent område och förtydliga vad som är rörelsestråk för till exempel cyklisterna och fotgängarna och vad som är platser för uppehåll och möten.

Under våren 2020 togs ett konkret förslag fram som innehåller ett antal nedslag längs stråket som är en utveckling av tidigare framtagna attraktionsplatser.

Stationsentrén: Ett tätt och dynamiskt stadsrum med ett urbant liv. Här ingår en hög profilerad huskropp och ett studenthus med en transparent gavel mot stationen. Det högre huset blir ett landmärke som pekar ut och vägleder människor till området och bidrar till ett aktivt gatuliv vid stationsentrén. Huset maximerar även de positiva miljöeffekterna kring tågstationen så att fler kan jobba och bo nära kollektiva transportmedel.

Törnrostorget: Den gröna potential som redan finns i Rosengård tas till vara och utvecklas med fler träd och gröna mötesplatser. I nedslaget ingår en idé om ett "grönt hus" som kan innehålla ett växthus, restaurang och lokaler.

Bennets allé: Liv i ögonhöjd. Här bryts skalan ner och en rad små mötesplatser med lägre höjd skapas längs stråket. Det tillkommer även nya bostäder och service i bottenplan.

Örtagårdstorget: Flexibel samlingspunkt där ett antal torghus ramar in det utsträckta torget och tillför service i gatuplan för att få till en omsluten, trygg och varm känsla.

Bostadsgårdarna: Tydligare gårdstillhörighet utan att skapa barriärer. Tydligare stigar och gångstråk gör att gårdarna blir tryggare och lättare att orientera sig i. Man ska intuitivt förstå vilken gård som hör till vilka hus.

Det planeras också för fler och modernare bostadstyper som möjliggör ett ökat utbud och som öppnar upp för omflyttning i bostadsbeståndet. Culture Casbah ska därmed öka möjligheten att göra boendekarriär även då man väljer att bo kvar på Rosengård.

– Culture Casbah är ett projekt med stora förväntningar. Därför är det viktigt att vi lyckas fläta samman dessa förväntningar och ambitioner med hela områdets behov och det som gårdarna, stråket och människorna mår bäst av.

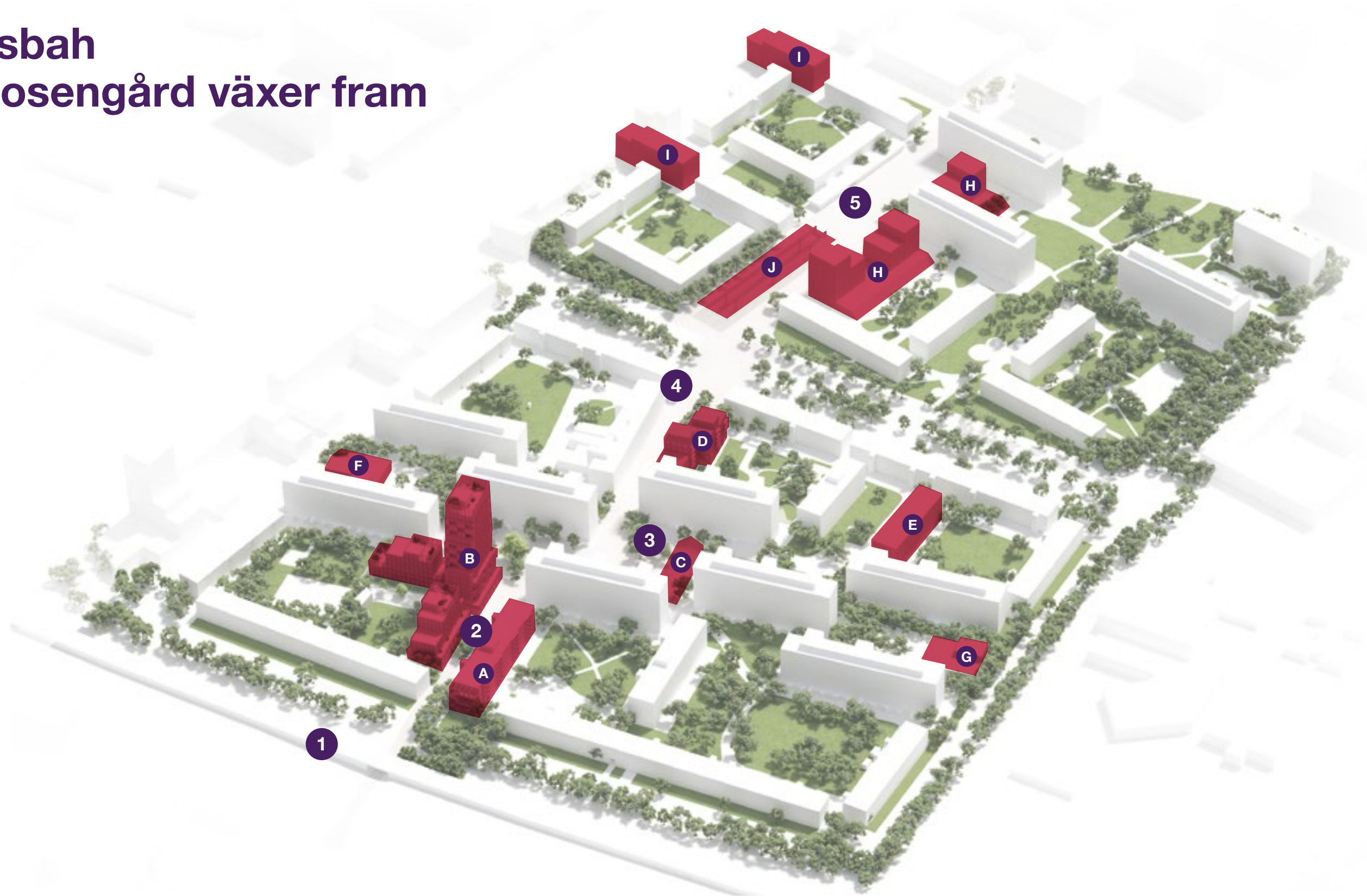
Marcus Horning, stadsbyggnadsdirektör i Malmö

Culture

Casbah

Culture Casbah

– ett nytt Rosengård växer fram



Rosengårdsstråket

- 1: Station Rosengård
- 2: Stationsentrén
- 3: Törnrostorget
- 4: Bennets allé
- 5: Örtagårdstorget

Nya byggnader

A: Studenthus med en transparent gavel mot stationen.

B: Profilerad huskropp. Huset blir ett landmärke som pekar ut och vägleder människor till området och bidrar till ett aktivt gatuliv vid stationsentrén.

C: Ett "grönt hus" som kan innehålla ett växthus, restaurang och lokaler.

D: Vid Bennets allé bryts skalan ner och en rad små mötesplatser med lägre höjd skapas längs stråket. Här tillkommer även nya bostäder och service i bottenplan.

E: Ny bostadsbebyggelse som formmässigt speglar motstående hus. Förtätar och skapar bättre bostadsgårdar.

F: Ny förskola.

G: Ny förskola.

H: Detaljplan etapp 2.

I: Detaljplan etapp 2.

J: Detaljplan etapp 2.

Samarbeten

En viktig händelse 2020 är tillkomsten av en bosocial hubb: en boendedriven mötesplats med aktiviteter som gynnar området. Hubben är en 120 kvadratmeter stor lokal på Örtagården som vi upplåter till föreningar som driver verksamhet riktad till våra hyresgäster.

Där har till exempel Rädda Barnen ordnat med läxhjälp en gång i veckan och COPE (The Community Parent Education Program) som drivs av Malmö stad har arrangerat kurser i föräldraskap för de boende. Framöver kommer även den uppskattade cykelskolan att hålla sina teorilektioner i hubben.

2020 ingicks även ett samarbete med företaget FramtidNu som startats och drivs av elever på gymnasieskolan ProCivitas. De unga medarbetarna i FramtidNu ger elever i årskurs 7 och 8 på Värner Rydénsskolan individuell läxhjälp och mentorskap. Syftet är att peppa studiemotiverade elever och ge dem möjlighet att utvecklas i lite snabbare takt för att nå sina betygs mål.



Social och miljömässig hållbarhet – två sidor av samma mynt

Bosocialt arbete genom- syrar allt vi gör. Vi talar därför om bosocial förvaltning där förvaltningens åtgärder utgår från de boendes upp- levelse. Det finns en kollektiv styrka i det.

Trappvärdarna

Rosengård fastigheter har idag 45 trappvärdar vilket är en ökning med 15 trappvärdar från 2019. Det är ett tydligt bevis på engagemang och att fler vill vara med och bidra till en positiv förändring.

I våra bostadshus finns idag 126 trappuppgångar varav 104 täcks av våra trappvärdar. Målet, som nu inte är långt bort, är att alla trappor ska ha en egen värd. För oss är det betydelsefullt att trappvärdarna har olika åldrar och erfarenheter så de kan föra allas talan. Några av värdarna har bott på Rosengård i nära 40 år, medan andra är relativt nyinflyttade och ser saker med mer färsk ögon.

En öppen och rak dialog mellan våra husvärdar och trappvärdar är väldigt betydelsefull. Genom denna dialog når informationen snabbt husvärden som omgäende kan åtgärda upptäckta fel och brister.

Ett bra initiativ från trappvärdarna var det "coronakit" som kvickt togs fram under våren. Coronakitet var ett litet paket med torkpapper och desinfektions- medel och ett 15-tal trappvärdar tog sig an uppgiften att gå runt och sprita led- stänger, hissknappar och andra smittytter i områdets trappuppgångar.

– Den gemensamma nämnanen för trapp- värdarna är att det är människor som har bestämt sig för att Rosengård är deras hem. Det är de som kan vårt område bäst och mest.

Iman Ahmad, Rosengård fastigheters bosociala samordnare



Coronapandemin har inneburit att vi fått tänka om och tänka nytt för att anpassa oss till rådande situation. Men istället för att ställa in har vi ställt om, och det mesta har ersatts med nytänkande varianter av redan påbörjade initiativ. Till exempel har vi arrangerat boendeträffar utomhus vid fyra tillfällen och då gjort det gårdsvis för att inte bli för många.

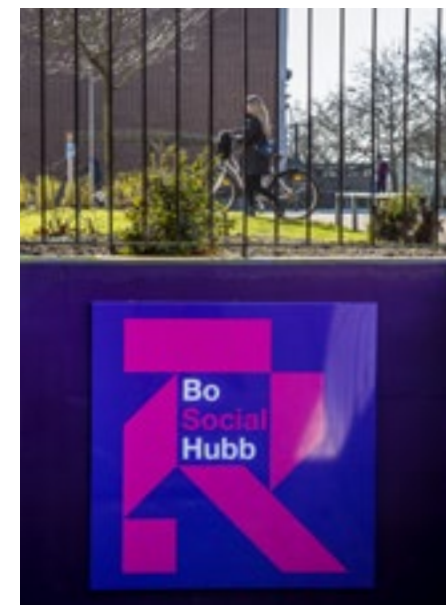
En miljödag med Malbas

"Ett rent Rosengård" är ett samlings- namn som vi tog fram hösten 2020 för alla våra miljö- och soprelaterade satsningar, där vi bjuder in staden, civil- samhället och näringslivet att delta. En första del under denna devis var en städdag tillsammans med Städa Sverige. Städa Sveriges idé är att låta ungdom- ar i idrottslag städa ett område i deras närmiljö. För insatsen får de pengar till klubben och utbildas samtidigt i miljö- och hållbarhetsfrågor.

Rosengård fastigheter valde att göra detta tillsammans med basketklubben Malbas som vi har ett samarbete med. Den 11 oktober deltog två lag, cirka 40 ungdomar, som tillsammans med boende och medarbetare på Rosengård fastig- heter plockade skräp på området i fyra timmar. Avslutningsvis höll Städa Sverige i en kort utbildning.

Mårten Heslyk är projektledare på Städa Sverige.

– Många lag i Malmö önskar städ- uppdrag för att få göra gott för miljön genom en rolig aktivitet och samtidigt tjäna en viktig peng till lagkassan. Att tillsammans med Rosengård fastigheter nu kunna etablera ett långsiktigt lokalt projekt i stan är mycket välkommet för de lokala föreningarna.



Hos oss får **alla** chansen att växa

Vikten av en personal som är frisk och mår bra, både fysiskt och mentalt, är inget nytt. Men pandemin satte en på många sätt välbehövlig strålkastare på denna sanning.

För ett relativt litet bolag som Rosengård fastigheter, med i skrivande stund 24 anställda, får ett större bortfall i personalstyrkan genast konsekvenser. Så för att kunna fortsätta leverera samma service till de boende som under ett normalt år, insåg vi tidigt att medarbetarnas hälsa måste ha högsta prioritet. Denna insikt resulterade i flera hälsobefrämjande aktiviteter under året.

Utomhusträning med PT

Vid åtta tillfällen i maj och juni anlätade vi en PT (personlig tränare) som körde individanpassade träningspass för alla anställda i utomhusmiljö. För att få med samtliga på båten förlades träningen till arbetstid. För några som tidigare inte tränat alls, blev detta början på en ny och spännande livsstilsresa. Under hösten följde vi upp med att nästintill dubbla motionsbidragen så att medarbetarna kunde fortsätta träningen på egen hand.

Årliga studieresan

Vi brukar åka iväg någonstans lite längre bort för att hämta inspiration. 2020 blev det istället en cykeldag i Malmö med flera spännande stopp i vår kära hemstad såsom Seved, Mobilia, Nyhamnen och Malmö Livekvarteren.

Lärande luncher

Tre fyra gånger om året bjuder vi in en person som kan vidga våra vyer: 2020 blev det bland annat Malmö stads nye näringslivsdirektör Micael Nord och

Anders Reinsert, före detta stadsantikvarie i Malmö, som berättade om Rosengårds historia. Våra trappvärdar var också inbjudna till detta tillfälle och kom med härliga inspel. Luncherna hölls så klart utomhus, i amfiteatern eller på mötesplatsen på Törnrosen.

Frisk personal

Om det är tur eller en konsekvens av våra insatser vill vi låta vara osagt, men under 2020 låg våra sjukskrivningstal kvar på samma låga nivå som tidigare.

Att vi fått vara friska har inneburit att vi kunnat fokusera på flera proaktiva insatser och informationsspridning om pandemin till våra hyresgäster. Både i egna kanaler och genom de sociala nätverk som de boende läser och kommunicerar med.

– Att vi satsade på hälsa och friskvård förde med sig så många andra positiva bitar. Inte minst sociala. Det betyder mycket för sammanhållningen när alla anställda utför en balansövning sida vid sida i en park.

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter



Från studier till arbete

Att låta unga och studenter successivt växa in i vår verksamhet är en fruktbar strategi. Rosengård fastigheter deltar därför ständigt i examensarbeten med koppling till fastighetsbranschen och sedan starten har vi erbjudit studenter en tillfällig anställning under studietiden. En arbetsmetodik som hjälper oss att utvecklas samtidigt som vi ger unga människor erfarenhet från arbetslivet.

Två exempel på att upplägget är framgångsrikt är våra medarbetare Israa och Amir.

Israa El-Kazemi, 32 år, jobbar idag som biträdande förvaltare och har varit med från start 2017.

Det var en slump att Israa hamnade i fastighetsbranschen menar hon. Hon läste först till sjuksköterska, men när hon fick barn var det svårt att kombinera mammavollen med ett vårdyrke på heltid.

– Efter ett par år hemma med barn ville jag jobba igen och fick ett tips av en kompis att MKB sökte personal till sin kundtjänst. Så jag ringde upp kundtjänstchefen som sa: "Men kom hit så testas vi!"

Och på den vägen är det. Så en dag hade Rosengård fastigheters blivande ägargrupp möte på MKB:s huvudkontor och Israa fick chans att byta några ord med Petra Sörling. Det gjorde uppenbarligen intryck. För lite senare hörde Petra av sig och frågade om Israa ville jobba i receptionen och hjälpa henne att bygga upp ett nytt kontor på Rosengård fastigheter.

Men Israa ville mer och 2018 påbörjade hon en 2,5-årig utbildning i fastighetsförvaltning.

– Det var Rosengård fastigheters förra ekonomichef som uppmanade mig till att vidareutbilda mig. Hon sa: "Israa, du vill så mycket och har så mycket energi. Men för att utträtta saker behöver du de rätta verktygen." Under studietiden fick jag gå ner på 40 procent och där har Rosengård fastigheter stöttat mig fullt ut.



Hur ser du på din framtid i företaget och vilka utmaningar finns det i din roll som biträdande förvaltare?

– För mig är det viktigt att det finns saker att bita i hela tiden. Så länge det finns utmaningar att ta tag i så kommer jag att trivas. Just nu är det mycket som är nytt i min nya roll. Det är väldigt komplext med allt från juridiska problem till rent praktiska åtgärder med värme och vatten. Det är superroligt!



Israa El-Kazemi

– Jag har fått mycket av Rosengård och vill gärna ge något tillbaka. Och nu är jag i en position där jag faktiskt kan göra en insats och åstadkomma en förändring.

Amir Karim, biträdande fastighetsutvecklare

Amir Karim, 25 år, jobbar idag som biträdande fastighetsutvecklare, men tänkte först bli matematiker.

Efter högsta betyg i matematik på gymnasiet sökte Amir till matematikprogrammet i Göteborg och kom in och allt var klappat och klart kan man tro. Men Amir lyckades inte hitta någonstans att bo i Göteborg och tvingades därför tacka nej. En händelse som kom att påverka hans framtida yrkesval.

– När jag senare sökte utbildningen fastighetsföretagande på Malmö universitet var det delvis en drivkraft hos mig. Att jobba för att det ska bli lättare att få en egen lägenhet.

När Amir började plugga på Malmö universitet hösten 2017 såg han på en anslagstavla att Rosengård fastigheter sökte studentmedarbetare till sommaren.

– Först var jag i kundtjänsten. Det var stressigt men väldigt lärorikt. Alla borde



Amir Karim

börja där för att få en uppfattning om vilka ärenden som finns och för att lära känna hyresgästerna.

Men tydligen gick det bra, för inför höstterminen blev Amir erbjuden en deltidstjänst som uthyrare.

– Det var som att få en betald traineeplats under min studietid. Och att kombinera det teoretiska från skolan med det praktiska från jobbet var så klart helt perfekt. Saker som jag inte riktigt förstod i skolan kunde jag få hjälp med på jobbet.

Amir Karim är född och uppvuxen på Rosengård och har många barndoms-vänner som bor kvar i kvarteren.

Hur ser du på din framtid inom företaget och vilka utmaningar finns det i din roll som biträdande fastighetsutvecklare?

– Mitt mål är att vara fastighetschef inom fem till tio år. Här eller i något annat bolag. Men nu ser jag bara fram emot att utvecklas och lära mig så mycket som möjligt här på Rosengård fastigheter.

Tack alla för 2020!



Info.
Vi finns här om ni
behöver hjälp!

Ett Rosengård som
i Malmö stolta

ZLATAN
FOTBOLLS
TURNERING
FÖR KILLAR & TJEFER ÅLDER 12-18
JULI 8 - ZLATAN PLANEN
10:00-18:30 - 7 i varje lag
sista anmälningsdag
7 juli
BAGS AST
ANMÄL DITT LAG - SKRIV TILL

Bo
Social
Hubb

Casbah
rapport

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2020.

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 rekommenderat 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 Balder Storstad AB, org nr 556676-4378, 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

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Moderbolaget

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

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 133 149 kvm (133 325) varav 122 261 kvm (122 465) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 1 638 744 Tkr (1 443 123).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 149 675 Tkr (145 972). Under året har totalt 47 343 Tkr (40 873) investerats i fastigheter varav 43 722 Tkr (35 540) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 3 621 Tkr (5 333) avser

Flerårsjämförelse – Koncernen

		2020	2019	2018	2016/17
Nettoomsättning	tkr	146 951	142 192	139 902	34 843
Resultat efter finansiella poster	tkr	186 181	220 191	124 364	89 573
Balansomslutning	tkr	1 687 991	1 474 694	1 261 146	1 166 323
Antal anställda, medeltal		25	22	16	4
Antal anställda vid årets slut		24	24	22	16
Soliditet	%	46,2	42,9	36,4	30,8
Avkastning på totalt kapital	%	11,8	16,1	11,1	8
Avkastning på eget kapital	%	20,8	31,9	24,4	19

Flerårsjämförelse – Moderbolaget

		2020	2019	2018	2016/17
Resultat efter finansiella poster	tkr	-11 828	-10 710	-9 984	-3 766
Balansomslutning	tkr	464 331	723 408	726 939	753 097
Antal anställda, medeltal		25	22	16	4
Antal anställda vid årets slut		24	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).

investeringar i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 148 279 Tkr (184 960), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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.

Hyrer 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 +/- 1 445 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 497 Tkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,3 år (1,1).

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 7 607 Tkr (7 309). 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 +/- 753 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 +/- 168 000 Tkr vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenhet påverkas marknadsvärdet med 99 000 Tkr. Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 81 937 Tkr. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 47,7 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 44,6 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Tkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1 445
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 497
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	-7 607
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 753
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 81 937

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 44 292 Tkr (24 171).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 1 037 Tkr (1 392) och en uppskjuten skattekostnad om 38 366 Tkr (44 650). 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 1 687 991 Tkr (1 474 694). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 779 993 Tkr (633 215), dels med skulder om 907 998 Tkr (752 571) varav 750 262 Tkr (720 930) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 37 902 Tkr (35 232).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2020 av Balder Storstad AB, org nr 556676-4378, 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 rösterna 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 37 902 Tkr (35 231), vilket motsvarar 379 kr (352) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 146 778 Tkr (174 149), motsvarande 1 468 kr (1 741) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 148 279 Tkr (184 960). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 144 148 Tkr (142 192). Finansnettot uppgick till -10 756 Tkr (-9 765).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

	Kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	287 636 756
Årets resultat	-2 745 423
	284 891 333
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	284 891 333
	284 891 333

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	2020	2019
Hyresintäkter		146 951	142 192
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-75 297	-75 870
Driftsöverskott		71 654	66 322
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	148 279	184 960
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	-22 996	-21 326
Rörelseresultat		196 937	229 956
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	3	13
Finansiella kostnader	9	-10 759	-9 778
Finansnetto		- 10 756	-9 765
Resultat före skatt		186 181	220 191
Aktuell skatt	10	-1 037	-1 392
Uppskjuten skatt	10	-38 366	-44 650
Årets resultat		146 778	174 149
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		146 778	174 149
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		146 778	174 149
Förvaltningsresultat före skatt		37 902	35 231
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		379	352
Resultat efter skatt per aktie, kr		1 468	1 741

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	1 638 744	1 443 123
Inventarier, verktyg och installationer	11	998	864
Summa anläggningstillgångar		1 639 742	1 443 987
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	282	1 820
Övriga kortfristiga fordringar		88	1 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 587	3 621
Likvida medel	14	44 292	24 171
Summa omsättningstillgångar		48 249	30 707
Summa tillgångar		1 687 991	1 474 694
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		488 993	342 215
Summa eget kapital		779 993	633 215
Totalt eget kapital		779 993	633 215
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	127 275	88 909
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19	747 818	186 610
Summa långfristiga skulder		875 093	275 519
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 19	2 444	534 320
Leverantörsskulder		7 434	7 096
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		2 202	2 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20 825	22 061
Summa kortfristiga skulder		32 905	565 960
Summa eget kapital och skulder		1 687 991	1 474 694

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 000	290 000	168 066	459 066
Totalresultat för perioden	-	-	174 149	174 149
Summa totalresultat	1 000	290 000	342 215	633 215
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	290 000	342 215	633 215
Totalresultat för perioden	-	-	146 778	146 778
Summa totalresultat	0	0	146 778	146 778
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	290 000	488 993	779 993

Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2020	2019
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		71 654	66 322
Förvaltnings- och administrationskostnader		-22 996	-21 326
Betalt finansnetto		-10 756	-9 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		37 902	35 231
Förändring rörelsefordringar		2 816	-1 646
Förändring rörelseskulder		-2 216	-1 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 502	32 442
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	-
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-47 713	-41 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 713	-41 223
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		565 485	-
Amortering av skuld		-536 153	-5 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 332	-5 500
Årets kassaflöde		20 121	-14 281
Likvida medel vid årets början		24 171	38 452
Likvida medel vid årets slut		44 292	24 171

Moderbolagets resultaträkning

	not	2020	2019
Övriga rörelseintäkter		16 509	22 532
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-12 589	-17 860
Personalkostnader	7	-12 876	-12 729
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223	-159
Summa rörelsens kostnader		-25 688	-30 748
Rörelseresultat		-9 179	-8 216
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 880	3 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 529	-5 691
Summa resultat från finansiella poster		- 2 649	-2 494
Resultat efter finansiella poster		-11 828	-10 710
Bokslutsdispositioner	21	9 083	8 481
Skatt på årets resultat	10	-	-46
Årets förlust *		-2 745	-2 275

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

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	947	799
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		947	799
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	459 886	459 386
Fordringar hos koncernföretag	25	-	260 059
		459 886	719 445
Summa anläggningstillgångar		460 833	720 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		54	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	399	780
		453	853
Kassa och bank		3 045	2 311
Summa omsättningstillgångar		3 498	3 164
Summa tillgångar		464 331	723 408

Eget kapital och skulder	not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Balanserad vinst eller förlust		287 637	289 911
Årets förlust		-2 745	-2 275
		284 892	287 636
Summa eget kapital		285 892	288 636
Obeskattade reserver		72	72
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		173 421	-
Summa långfristiga skulder		173 421	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	-	429 620
Leverantörsskulder		2 172	2 292
Aktuella skatteskulder		266	446
Övriga skulder		1 094	930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 414	1 412
Summa kortfristiga skulder		4 946	434 700
Summa eget kapital och skulder		464 331	723 408

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	-	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
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-2 275	2 275	-
Årets resultat	-	-	-	-	-2 745	-2 745
Utgående eget kapital 2020-12-31		1 000	290 000	-2 364	-2 745	285 891

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-9 179	-8 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	223	159
Erhållen ränta	2 880	3 197
Erlagd ränta	-5 529	-5 691
Betald inkomstskatt	-	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-11 605	-10 597
Förändring rörelsefordringar	401	-182
Förändring rörelseskulder	-133	1 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 337	-8 827
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-371	-275
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	4 789
Investeringar i dotterbolag	-500	-61
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-871	4 453
Finansieringsverksamheten		
Förändring utlåning koncernbolag	433 479	-971
Amortering av skuld	-429 620	-3 280
Erhållet koncernbidrag	9 083	8 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 942	4 302
Årets kassaflöde	734	-72
Likvida medel vid årets början	2 311	2 383
Likvida medel vid årets slut	3 045	2 311

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2020, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2021-05-04 för fastställande. Rosengård Fastighets AB (privat), org.nr 559085-4708, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Rosengård Fastighets AB, Box 8076, 200 41 Malmö. Besöksadressen är Kopparbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses 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. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffnings-

värden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighets-skatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av 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. I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns 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.

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 kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Koncernens Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning,

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms 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 förvaltnings-

fastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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

Nedskrivningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

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

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2020

Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. Ändringen i IFRS 3 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2020 och som har tillämpats för första gången för räkenskapsåret har inte fått någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning. I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2019.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

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	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdraget	234	165	234	126
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	19	18	19	18
Övriga tjänster	38	98	38	98
Summa	291	281	291	242

Not 3 Operationell leasing**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns 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 leasingkulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas som en kostnad 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	
	2020	2019
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	129 762	126 957
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	8 117	7 926
1-5 år	11 419	11 742
> 5 år	39	-
Summa	149 337	146 625

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

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskostnader	75 297	75 870	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	22 996	21 326	12 589	17 860
Summa	98 293	97 196	12 589	17 860

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Driftskostnader	24 040	24 187
Mediakostnader	26 826	27 433
Underhåll	20 218	19 923
Fastighetsskatt	2 955	2 868
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 258	1 459
Summa	75 297	75 870

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	1 443 123	1 217 289
Investeringar i befintliga fastigheter	43 721	35 540
Pågående projekt	3 621	5 334
Värdeförändring, orealiserad	148 279	184 960
Utgående verkligt värde	1 638 744	1 443 123

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 201231. 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 +/- 82 Mkr, motsvarande 1 557-1 721 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 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	10	10	10
Män	15	12	15	12
Totalt	25	22	25	22
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 348	1 288	1 348	1 288
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 657	8 228	8 657	8 228
Totalt	10 005	9 516	10 005	9 516
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 826	3 247	2 826	3 247
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	408	400	408	400
Pensionskostnader för övriga anställda	575	517	575	517
Totalt	13 814	13 680	13 814	13 680
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	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	3	13	-	-
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	2 880	3 197
Summa	3	13	2 880	3 197

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-10 247	-9 252	-4 498	-5 505
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-	-
Kursdifferenser	-18	-33	-913	-33
Övriga finansiella kostnader	-494	-493	-118	-153
Summa	-10 759	-9 778	-5 529	-5 691

Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-1 037	-1 392	-	-46
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38 366	-44 650	-	-
Summa uppskjuten skatt	-38 366	-44 650	0	0
Totalt redovisad skatt	-39 403	-46 042	0	-46

Koncernen	2020	2019
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	186 181	220 191
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4% (22%)	-39 843	-47 121
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1 007	-623
Schablonintäkt periodiseringsfond	-16	-14
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	1 463	3 343
Justering skm avskrivningar 20,6 %	-1 627	-1 627
Redovisad effektiv skatt	-39 403	-46 042

Moderbolaget	2020	2019
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-2 745	-2 229
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4%	587	477
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-587	-523
Redovisad effektiv skatt	0	-46

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatteskuld 2020-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-123 320	-123 320
Övriga temporära skillnader	-3 955	-3 955
Summa	-127 275	-127 275
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

Koncernen	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-85 649	-37 672	0	-123 321
Övriga temporära skillnader	-3 260	-694	0	-3 954
Summa	-88 909	-38 366	0	-127 275

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

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

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 092	742	1 018	742
Inköp	371	349	371	275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 463	1 091	1 389	1 017
Ingående avskrivningar	-227	-59	-218	-59
Årets avskrivningar	-238	-168	-223	-159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-465	-227	-441	-218
Utgående restvärde enligt plan	998	864	948	799

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 kreditförlustreserv 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
Torsdag, december 31, 2020					
Kundfordringar	268	63	1	1 435	1 766
Förväntad förlustnivå	1 %	73 %	100 %	100 %	-
Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar)	265	17	0	0	282

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2020:

Koncernen	2020
Ingående balans per 1 januari 2020	508
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	1 032
Årets konstaterade hyresförluster	193
Återföring av ej utnyttjat belopp	-302
Per 31 december 2020	1 431

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	944	925	27	24
Serviceavtal	525	296	-	-
Övriga finansiella kostnader	593	609	-	109
Förutbetalda projektkostnader	831	-	-	-
Övriga poster	694	1 791	372	647
Summa	3 587	3 621	399	780

Not 14 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	44 292	24 171	3 045	2 311
Summa enligt balansräkningen	44 292	24 171	3 045	2 311
Summa enligt kassaflödesanalysen	44 292	24 171	3 045	2 311
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	3	13	2 880	3 197
Betald ränta	-10 247	-9 252	5 412	-5 505
Summa	-10 244	-9 239	8 292	-2 308

	Belopp vid årets ingång	Kassa-flöde	Ej kassa-flöde	Belopp vid årets utgång
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, tkr				
Koncernen				
Räntebärande skulder	720 930	29 332	-	750 262
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	720 930	29 332	0	750 262
Moderbolaget				
Räntebärande skulder	429 620	-429 620	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	429 620	-429 620	0	0

Not 15 Eget kapital**Aktiekapital**

Per den 31 december 2020 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 2020.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 284 891 333 kr överförs i ny räkning.

Not 16 Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, 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 2020			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 marknadsmissig 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 marknadsmissiga 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 2020 respektive 2019 var som följer:

	2020	2019
Räntebärande skulder till kreditinstitut	750 262	720 930
Marknadsvärde fastigheter	1 638 744	1 443 123
Belåningsgrad fastigheter, %	45,8	50,0

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 året har tecknats avtal om refinansiering avseende de lån som löpte ut, möjligheter till refinansiering har inte påverkats av den konjunktursättning som Coronaviruset bedöms medföra. Två av koncernens fyra lån låg tidigare i moderbolaget, Rosengård Fastighets AB. Under året, i samband med refinansiering, flyttades de två lånen till fastighetsägande dotterbolag Culture Casbah Västra Fastighets AB, vilket innebär att samtliga lån ligger i fastighetsägande dotterbolag.

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 44 292 (24 171) 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 2020-12-31					
Förfallostruktur lån	611	1 833	747 818	0	0
Räntekostnader lån	2 334	7 119	12 530	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	5 370	1 294	4 762	0	0
Leverantörsskulder	7 434	0	0	0	0
Summa	15 749	10 246	765 110	0	0
Moderbolaget 2020-12-31					
Förfallostruktur lån	0	0	0	0	0
Räntekostnader lån	0	0	0	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	1 576	1 170	28	0	0
Leverantörsskulder	2 172	0	0	0	0
Summa	3 748	1 170	28	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 2020-12-31					
Kundfordringar	282	0	0	282	282
Övriga fordringar	88	0	0	88	88
Likvida medel	44 292	0	0	44 292	44 292
Summa fordringar	44 662	0	0	44 662	44 662
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	747 818	747 818	747 818
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	2 444	2 444	2 444
Övriga skulder	0	0	11 426	11 426	11 426
Leverantörsskulder	0	0	7 434	7 434	7 434
Summa	0	0	769 122	769 122	769 122
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

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 räntexponering hanteras av moderbolagets finansfunktion, som ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Vid årets slut saknas risksäkringsinstrument i koncernen. Detta avsteg från finanspolicyn är godkänt av styrelsen och arbetet med risksäkringsinstrument pågår.

Valutarisk

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

Prisrisk

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

Kreditrisk

Kundfordringar

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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget 2020-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	54	0	54	54
Likvida medel	3 045	0	3 045	3 045
Summa fordringar	3 099	0	3 099	3 099
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	161 340	161 340	161 340
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	2 774	2 774	2 774
Leverantörsskulder	0	2 172	2 172	2 172
Summa	0	166 286	166 286	166 286
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

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 750 262 Tkr (720 930). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 44 662 Tkr (24 171) uppgick till 705 600 Tkr (696 759).

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar.
- Lån mot ställande av pantbrev i fastighet.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Koncernen uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 2,3 år (1,1). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,3 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 7 607 Tkr (7 309). 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	659	1 371	-	469
Personalkostnader	1 251	1 013	1 223	787
Förskottsbetalda hyror	11 601	10 813	-	-
Fastighetskostnader	7 123	8 708	-	-
Administrationskostnader	191	156	191	156
Summa	20 825	22 061	1 414	1 412

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	762 109	730 994	-	-
Aktier i koncernbolag	482 786	459 225	459 225	459 225
Summa ställda säkerheter	1 244 895	1 190 219	459 225	459 225

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i koncernbolag	190	185	190	185
Summa eventualförpliktelser	190	185	190	185

Not 21 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-	-72
Erhållna koncernbidrag	9 083	8 553
Summa	9 083	8 481

Not 22 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde
				2020-12-31
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	611
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
Summa				459 886

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 386	459 325
Inköp av andelar	-	-
Återbetalning/reglering av köpeskillning	-	-
Aktieägartillskott	500	61
Utgående redovisat värde	459 886	459 386

Not 23 Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

Koncernen ägs till en fjärdedel vardera av Balder Storstad AB, 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 5 327 Tkr (5 330), samt av MKB Fastighets AB för 1 350 Tkr (1 251). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 327 Tkr (5 330). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 16 508 Tkr (15 269). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

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

Redovisningsstandardens IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper, under rubriken Konsolideringsprinciper.

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 058	259 087
- Tillkommande/avgående fordringar	-260 058	971
Utgående anskaffningsvärden	0	260 058
Redovisat värde	0	260 058

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	-	-	223	159
Summa justeringar	0	0	223	159

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2021-05-04 för fastställelse.

Malmö 2021-04-15

Gunnar Östenson Erik Selin

Patrik Hall Per Ekelund

Petra Sörling, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16.

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 koncernredovisningen för Rosengård för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30-58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 koncernens rapport över totalresultat resultaträkningen och rapport över finansiell ställning samt resultaträkning och balansräkning för moderbolaget.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–29. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosengård för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 2021-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

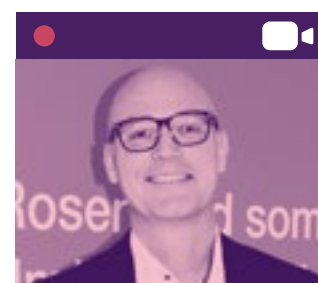
Styrelse



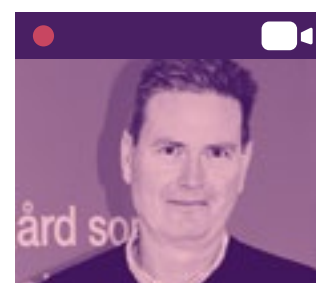
Gunnar Östenson
Vice vd, MKB Fastighets AB



Erik Selin
Vd, Fastighets AB Balder



Per Ekelund
Vd, Victoria Park AB



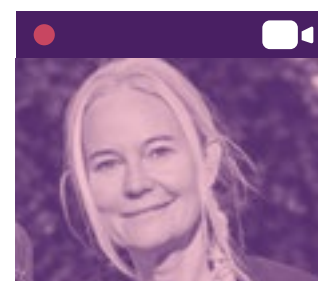
Patrik Hall
Vd, Heimstaden AB

Marie Thelander Dellhag
Suppleant, vd, MKB

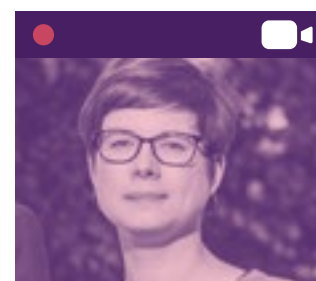
Tom Rasmussen
Suppleant, Senior Investment Manager, Heimstaden

Tommy Åstrand
Suppleant, CFO, Victoria Park

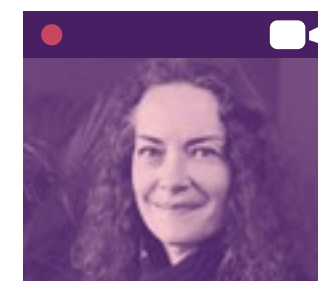
Ledningsgrupp



Petra Sörling
Vd, Rosengård fastigheter



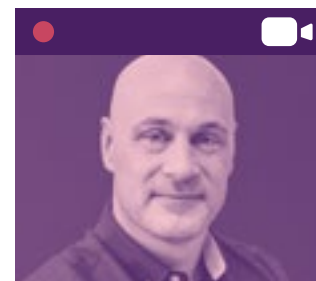
Jenny Tebäck
Marknads- och kommunikationschef, Rosengård fastigheter



Karin Antonsson
Controller, Rosengård fastigheter



Malin Sandvig
Fastighetschef, Rosengård fastigheter



Roberto Laiolo
Förvaltare, Rosengård fastigheter

Produktion: yellon.se

Text: Magnus Erlandsson

Bild: Miriam Preis

Övriga bilder: André de Loisted, sid 14, 61

Kjellander Sjöberg, sid 20

Joakim Lloyd Raboff, sid 62



