



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Roskilde i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Roskilde i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Roskilde 1	2018-10-15	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	398
19	förråd	20
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 873
Totalt 179 objekt		10 291

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 81 st 2 rok, 33 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Matic	Ordförande	2018-09-11
Lena Bengtsson	Ledamot	2016-06-20
Rolf Bårdskär	Ledamot	2015-02-07
Viktor Andersson	Ledamot	2022-02-01
Irina Bernebring Journiette	Ledamot	2025-04-01
Diana Klindic	Ledamot	2021-02-03
Linus Sjöberg	Ledamot	2022-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är David Matic på tur för omval för 2 års mandattid, Linus Sjöberg och Rolf Brådsjär kommer att lämna styrelsen. Vad gäller revisorer ska nytt omval göras för Lena Samani och Johan Oredsson för 1 årsmandattid.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 konstituerande.

Firman tecknas två i förening av Rolf Bårdskär, David Matic, Diana Klindic och Linus Sjöberg.

Revisorer har varit Lena Samani och Johan Henrik Oredsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Christina Hermansson och Jaleh Mohajel (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-21. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-19.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga avtal

Styrelsen har under året undersökt olika alternativ för att förbättra föreningens bredbands- och kabel-tv-avtal. Efter förhandling har beslut fattats i samarbete med Tele2 om att förlänga och uppgradera det befintliga avtalet till en högre bredbandshastighet om 500/50 Mbit/s, till ett något lägre pris än tidigare.

Det nya avtalet träder i kraft den **1 oktober 2025**, och det nya priset uppgår till **199 kr per månad** från och med **1 januari 2026**.

Styrelsen har även sett över det befintliga städavtalet och tecknat ett nytt avtal med **DMB Städ**. Det nya avtalet träder i kraft den **1 november 2025**.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen har i budgetarbetet tagit hänsyn till förväntade kostnadsökningar relaterade till räntor, inflation och service. En avgiftshöjning om **3 % från och med den 1 januari 2026** bedöms därför nödvändig för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Ekonomi

I föreningens lån ingår friköpskostnaden för **Malmö Roskilde 1**, som förvärvades år 2018 till ett pris av **81 507 000 kr**, enligt värdering från Malmö kommun. Alternativet till friköpet var en årlig arrendeavgiftshöjning på **1,6 miljoner kronor** till kommunen.

Föreningen amorterar årligen **816 000 kr**, vilket frigörs till föreningens framtida underhållsutrymme. För att minska ränteriskerna har lånesumman delats upp på flera lån med olika bindningstider.

För närvarande har föreningen placerat **2 500 000 kr** i likvida medel hos HSB med inlåningsränta. Detta beräknas generera en ränteintäkt på cirka **45 000 kr** under bindningstiden.

Föreningen har följande **sju lån hos Nordea**:

- **Lån 1:** 9 Mkr – bunden ränta 2,79 %, löper till augusti 2026
- **Lån 2:** 17,5 Mkr – rörlig ränta 2,72 %, löper till januari 2026
- **Lån 3:** 17,5 Mkr – rörlig ränta 2,73 %, löper till januari 2026
- **Lån 4:** 11,5 Mkr – bunden ränta 3,49 %, löper till januari 2027
- **Lån 5:** 13 Mkr – bunden ränta 2,99 %, löper till mars 2027
- **Lån 6:** 30,5 Mkr – bunden ränta 1,55 %, löper till januari 2028
- **Lån 7:** 13 Mkr – bunden ränta 3,30 %, löper till mars 2029

Styrelsen har kontinuerlig uppföljning och dialog med Nordea för att säkerställa bästa möjliga räntevillkor och riskfördelning mellan lånen.

Kommentarer till årets resultat

Föreningens ekonomi är i balans. Styrelsen fortsätter att ha särskilt fokus på den ekonomiska osäkerhet som råder till följd av ökade kostnader för räntor, tjänster och energi under kommande år.

Utförda underhållsåtgärder och investeringar

Styrelsen arbetar löpande med att underhålla och utveckla föreningens fastighet för att säkerställa långsiktig värdebeständighet och god boendekvalitet. Nedan redovisas de större åtgärder och investeringar som genomförts under de senaste åren:

År 2023

- Försköning av fastighetens tomtmark genom nya planteringar.
- Flytt av vattenavstängning från lokalen som tillhör **Pak Asian** till ett gemensamt utrymme (färdigställt våren 2023).
- Byte av rör och isolering i källare och på vind inom föreningens varmvattensystem samt installation av ny kulvert mellan husen.
- Optimering och injustering av **VVC-systemet** (avslutat våren 2023).
- Nya tvättmaskiner installerade i tvättstugan på **Kronborgsvägen**.

År 2024

- Installation av nytt bastuaggregat med tillhörande manöverpanel/styrenhet.
- Genomförd **OVK** (obligatorisk ventilationskontroll) och ventilationsbesiktning.
- Uppdatering av föreningens digitala bokningssystem (sommaren 2024).

- Uppdrag till **Malmbergs Borring AB** för borring, rensning och service av befintliga brunnar för förbättrat flöde i grundvattenssystemet.

År 2025

- Installation av nya **Hygrotorkar** på **Kronborgsvägen** och **Själlandstorget**.
- Uppgradering av befintligt **Tele2-avtal** till snabbare bredbandshastighet (500/50 Mbit/s) med inkluderad kabel-tv till lägre kostnad.
- Byte av städbolag till **DMB Städ** från och med **1 november 2025**.

Planerade åtgärder kommande fem år

Föreningen planerar att genomföra följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- **Nytt miljöhus:**
Ett nytt miljöhus planeras att uppföras senast under **år 2027**. Styrelsen har beslutat att anlita **HSB** för projektledning för att säkerställa en korrekt hantering av processen samt för att utvärdera olika lösningar till en rimlig kostnad. Investeringen bedöms kunna finansieras med medel ur föreningens befintliga kassa.
- **Utbyte av grindar i cykelgarage:**
Styrelsen har beslutat att byta ut grindarna i de tre äldsta cykelgaragen. Kostnaden för åtgärden kommer att täckas med medel ur föreningens befintliga kassa.

Övrigt underhåll ses kontinuerligt över och genomförs i enlighet med föreningens **underhållsplan**.

Slutord

Avslutningsvis vill styrelsen rikta ett varmt tack till medlemmarna för det visade förtroendet samt till alla som under året engagerat sig i föreningen. Genom frågor, förslag och synpunkter har ni bidragit till föreningens fortsatta utveckling.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	258	234	172	197	173
Skuldsättning, kr/kvm	10 906	10 986	11 065	11 145	11 224
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 906	11 429	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	251	256	241	219	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 127	1 051	815	772	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 141	1 070	929	846	836
Nettoomsättning, tkr	11 716	10 850	9 545	8 693	8 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	663	512	-68	130	1 574
Soliditet, %	12	12	12	12	13

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	225 504	0	0	225 504
Upplåtelseavgifter, kr	74 410	0	0	74 410
Underhållsfond, kr	5 009 783	0	131 578	5 141 360
S:a bundet eget kapital, kr	5 309 697	0	131 578	5 441 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 807 937	511 850	-131 578	10 188 210
Årets resultat, kr	511 850	-511 850	662 790	662 790
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 319 787	0	531 212	10 851 000
S:a eget kapital, kr	15 629 484	0	662 790	16 292 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 233 423 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 319 787
Årets resultat, kr	662 790
Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	233 423
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 851 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 851 000
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 716 245	10 938 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 538	53 695
Summa Rörelseintäkter		11 717 783	10 992 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 047 858	-5 414 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 480	-206 887
Arvode	Not 6	-339 230	-331 071
Avskrivningar		-1 753 595	-1 753 595
Summa Rörelsekostnader		-8 383 163	-7 706 005
Rörelseresultat		3 334 620	3 286 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 560	7 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 739 391	-2 781 918
Summa Finansiella poster		-2 671 831	-2 774 483
Resultat efter finansiella poster		662 790	511 850
Resultat före skatt		662 790	511 850
Årets resultat		662 790	511 850

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 852 388	126 605 982
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	9 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 861 388	126 605 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		124 861 888	126 606 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 795 880	2 280 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	376 219	364 928
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 172 099	2 645 329
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		5 672 099	4 145 329
Summa Tillgångar		130 533 987	130 751 811

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	299 914	299 914
Fond för yttre underhåll	5 141 360	5 009 783
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 441 274	5 309 697
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 188 210	9 807 937
Årets resultat	662 790	511 850
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 851 000	10 319 787
Summa Eget kapital	16 292 274	15 629 484

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1167 203 000	42 019 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	67 203 000	42 019 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	44 816 000	70 816 000
Leverantörsskulder	271 637	226 027
Skatteskulder	31 066	22 596
Övriga kortfristiga skulder	13 671	13 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 121 906 339	2 025 579
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	47 038 713	73 103 327
Summa Skulder	114 241 713	115 122 327
Summa Eget kapital och skulder	130 533 987	130 751 811

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 334 620	3 286 333
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 753 595	1 753 595
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 753 595	1 753 595
Erhållen ränta	63 139	7 660
Erlagd ränta	-2 777 316	-2 710 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 374 038	2 336 992
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 464	229 499
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 587	211 150
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123	440 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 373 915	2 777 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-816 000	-816 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-816 000	-816 000
Årets kassaflöde	1 548 915	1 961 641
Likvida medel vid årets början	3 645 489	1 683 848
Likvida medel vid årets slut	5 194 404	3 645 489

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	9 843 736	9 166 736
	Årsavgift bostad el IMD, moms	457 440	500 946
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	366 024	365 997
	Årsavgifter lokaler	815 004	758 914
	Årsavgifter lokal el, moms	94 101	48 512
	Hyror lokaler	6 080	8 280
	Hyror övrigt	5 800	3 600
	Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift, övernattningsrum och övriga intäkter	133 260	88 659
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 721 445	10 941 643
	Hyresbortfall	-5 200	-3 000
	<i>Summa</i>	-5 200	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 716 245	10 938 643

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för sophantering, vatten ,abonnemang för tv, och bredband. IMD el debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 531
	Övriga intäkter	1 538	51 164
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 538	53 695

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-775 305	-773 227
	Snö och halk-bekämpning	-44 613	-58 603
	Reparationer	-856 702	-275 472
	Planerat underhåll	-233 422	-140 356
	Försäkringsskador	-14 375	-26 806
	El	-995 930	-951 858
	Uppvärmning	-1 015 192	-1 158 729
	Vatten	-571 157	-523 440
	Sophämtning	-89 186	-69 743
	Fastighetsförsäkring	-188 628	-178 302
	Kabel-TV och bredband	-369 797	-369 302
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-295 440	-281 030
	Förvaltningsavtalskostnader	-595 340	-595 598
	Övriga driftkostnader	-2 771	-11 988
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 047 858	-5 414 453
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 502	-21 217
	Administrationskostnader	-76 405	-78 645
	Extern revision	-19 500	-15 875
	Konsultkostnader	-5 062	0
	Medlemsavgifter	-66 816	-44 543
	Föreningsverksamhet	-10 950	-13 122
	Övriga förvaltningskostnader	-41 245	-33 485
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-242 480	-206 887
Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-205 800	-200 550
	Revisionsarvode	-23 520	-22 920
	Övriga arvoden	-35 280	-34 380
	Sociala avgifter	-74 630	-73 221
	<i>Summa Arvode</i>	-339 230	-331 071

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 008 346	62 008 346
	Ingående anskaffningsvärde mark	84 614 005	84 614 005
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	285 000	285 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	146 907 351	146 907 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 301 369	-18 547 774
	Årets avskrivningar	-1 753 595	-1 753 595
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 054 963	-20 301 369
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 852 388	126 605 982
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 010 000	1 978 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	812 000	860 000
	<i>Summa</i>	227 822 000	210 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	116 507 000	116 507 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	116 507 000	116 507 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Miljöhus	9 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 000	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 694 404	2 145 489
	Övriga fordringar	101 476	134 912
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 795 880	2 280 401

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	63 484	61 661
Upplupna IMD intäkter	218 075	215 692
Upplupna ränteintäkter	4 821	400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 839	87 175
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	376 219	364 928

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,55%	2028-01-18	30 512 000	816 000
Nordea Hypotek AB	3,3%	2029-03-21	13 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,99%	2027-03-17	13 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-01-16	17 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,72%	2026-01-16	17 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,79%	2026-08-19	9 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,49%	2027-01-18	11 507 000	0

Långfristig del	67 203 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	816 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 000 000
Kortfristig del	44 816 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	816 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 264 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om fem år 107 939 000 kr.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	911 829	906 522
Upplupna el, VA, värme och sopkostnader	159 666	295 269
Upplupna räntekostnader	431 297	469 422
Övriga upplupna kostnader	403 547	354 366
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 906 339	2 025 579

Malmö 2025-11-13

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

David Matic
Ordförande

Lena Bengtsson

Rolf Bårdskär

Diana Klindic

Linus Sjöberg

Viktor Andersson

Irina Bernebring Journiette

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Henrik Oredsson
Av föreningen vald revisor

Lena Shohreh Samani
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roskilde i Malmö, org.nr. 746000-4976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roskilde i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Roskilde i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Henrik Oredsson
Av föreningen vald revisor

Lena Shohreh Samani
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Roskilde i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

David Matic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 18:12:46



Lena Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 14:53:10



Rolf Bårdskär

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 16:22:42



Diana Klindic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 14:37:00



Linus Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 12:28:04



Viktor Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 16:56:34



Irina Bernebring Journiette

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 18:37:04



Johan Henrik Oredsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 12:40:58



Lena Shohreh Samani

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 21:25:08



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 09:32:04



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Roskilde i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Henrik Oredsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 12:43:08



Lena Shohreh Samani

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 21:21:00



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 09:31:29



Motion 1 - Byt plats på nätverksinstallation

Bakgrund:

Hej!

Jag är en relativt ny medlem i föreningen, inflyttad i april, och har sedan jag flyttat in haft problem med mitt internet. Detta gäller både internetuppkoppling och styrka.

Jag noterade när jag flyttade in placeringen av nätverksingången i lägenheten, i mitt fall längst ut vid balkongen mot innergården. Jag är utbildad inom IT och förstår att detta påverkar både vart man kan ha fler ingångar i lägenheten, och uppkoppling. Wi-Fi-anslutningen (alltså internetanslutningen) kommer från din router. Wi-Fi fungerar inte i en specifik riktning. För att se till att det finns internet så gör Wi-Fi det möjligt åt alla håll, som en cirkel. Har man ingången vid ett fönster innebär det att istället för att fylla hela lägenheten så finns halva cirkeln utanför ens lägenhet. Det innebär att om vardagsrummet är i andra sidan av lägenheten, har man lika bra styrka där som lika långt ut utanför fönstret. Har man som jag köket bredvid, som är ännu längst ifrån routern, har man knappt någon internetanslutning där. Med en nätverksinstallation i mitten av lägenheten kommer hela lägenheten att vara täckt, och även mer tillförlitligt och snabbare internet.

Internet kan även användas via sladd. Vanligt nuförtiden är att man har flera uttag i sin lägenhet, och speciellt ett uttag vid sin tv då det inte är lika vanligt med parabol-tv. Istället använder man streamingtjänster. Detta betyder i sig inte att kanalerna försvinner, utan att man använder internet istället för parabol för att ladda kanalen. Det är en mer tillförlitlig uppkoppling att ha sin tv gående på internet med sladd, du kan spela upp bättre bildkvalité, och det kan användas till flera andra tjänster på tvn. Vill man åstadkomma internet via sladd på andra ställen i sin lägenhet måste man i nuläget istället dra en kabel från sin ingång till andra ställen i lägenheten. I mitt fall är detta i ena änden av lägenheten, och gör det avsevärt svårare att få till.

I ett mer flexibelt samhälle har många även möjligheten att jobba hemifrån. Jag jobbar hemifrån ibland, och vill fortsatt ha möjligheten att göra så. Detta innebär att jag behöver ha en tillförlitlig uppkoppling som inte helt plötsligt försvinner. Det gick så långt att jag i somras startade om min router varje vecka för att internet låg nere. Jag kontaktade då Tele2, och de skickade ut en tekniker för att de kunde se att något var fel.

Det första som hände när teknikern kom hit var att han noterade placeringen av internet. Det skall sitta i mitten av lägenheten för att ge möjlighet till att dras till flera ställen, samt ge hela lägenheten en bättre uppkopplingsstyrka. När han sedan tog en titt på själva installationen såg han att uttagen i sig är väldigt gamla. Med tiden behöver detta material bytas ut för att säkerställa att allt internet du betalar för fortsatt är tillgängligt.

Men en annan sak han noterade var att vi har delade anslutningar. Det innebär att internet kommer till föreningen på samma plats, sedan dras sladdarna gemensamt till våra lägenheter. Det betyder att du delar internet med din granne. Då det som skickas i sladdarna inte kan tåla hur mycket som helst samtidigt, betyder det också att om din granne använder för mycket internet kan du behöva vänta på att få din eftersom att informationen flödar genom samma kanal. Tänk er som en kö. Den som är först i kön kommer att få köra först. För att jämföra, i

nyproduktion installeras internet så att varje person har sin egen ingång och därmed tillgång till exakt så mycket internet som det står att vi har.

I det fallet jag föreslår, finns det ingen annan än du själv som påverkar ifall du kan titta på tv, ladda ner en app eller ha ett videosamtal, för ja, allt det (och till och med det mesta) går på internet nuförtiden. Att säkerställa en bra nätverksanslutning är att säkerställa ett lite bättre och bekvämare hem.

Förslag till beslut:

Jag tycker att vi ska göra en ny nätverksinstallation för att säkerställa att alla får så mycket internet de betalar för, på ett tillförlitligt och modernt sätt.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

250930

Jacob Persson

Svar på motion 1 väckt av Jacob Persson - Byt plats på nätverksinstallation.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med hänvisning till att föreningen nyligen tecknat nytt avtal med Tele 2 med syfte att förbättra uppkoppling och hastighet. Styrelsen anser att kostnaden för denna typ av åtgärd inte är motiverad i förhållande till nyttan.

Styrelsen,

Brf Roskilde.

Motion 2 – Plan för sänkt månadsavgift under 2026

Motion till årsstämma i HSB brf Roskilde: Plan för sänkt månadsavgift under 2026

Jag föreslår att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att:
Presentera ett beslutsunderlag till extra stämma senast 31 mars 2026
med syfte att sänka månadsavgiften från och med 1 juli 2026
(målintervall: 15-20 % eller den nivå som ekonomiskt är hållbar).
Vilket inkluderar men är inte bergränsat till

Kostnadsprogram: Genomföra och redovisa ett åtgärds paket som minst
omfattar: Omförhandling av lån och räntestrategi
(bindning/amortering).

Energieffektivisering (t.ex. värmestyrning, belysning LED, IMD,
solel/batteri om lönsamt).

Prioritering i underhållsplan (skjuta icke-kritiska åtgärder, gruppera
upphandlingar).

Intäktsöversyn: Föreslå nya/optimerade intäkter där möjligt
(lokaluthyrning, uthyrning av allmänna platser, reklamplatser,
laddplatser, investeringar m.m.).

Tidsplan & beslut: Lägga fram beslutsförslag på stämma med exakt
sänkingsnivå, ikraftträdande och riskanalys.

Motivering

Föreningens månadsavgifter har ökat med ca 30 % sedan vi flyttade in
2022, baserat på vår lägenhet. Det är tydligt högre än den normala
utvecklingen i Sverige de senaste åren. Enligt SBAB ökade avgifterna i
genomsnitt med cirka 15 % mellan 2022–2024, och SBC bekräftar en
liknande nivå omkring 20 % på tre år. Vår förenings höjning ligger
alltså klart över vad som varit vanligt i Malmö/Sverige under
motsvarande period.

Höga och snabbt stigande avgifter minskar bostädernas marknadsvärde
och attraktivitet. Ekonomisk forskning och branschgenomgångar visar
att högre månadsavgift dämpar betalningsviljan eftersom den ökar
boendekostnaden och kan signalera svagare föreningsekonomi. Därför bör
styrelsen arbeta målinriktat för att bromsa kostnadsökningar och skapa
utrymme för avgiftssänkning, så att vi skyddar lägenheternas värde och
föreningens attraktionskraft.

Peter Mårtensson
251019

Svar på motion 2 väckt av Peter Mårtensson - Plan för sänkt månadsavgift under 2026.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens ekonomi.

Styrelsen föreslår därför att stämman anser att motionen är besvarad.

Styrelsen,

Brf Roskilde.



För att motionen ska behandlas på nästa föreningsstämma måste motionen vara inlämnad till styrelsen senast 30 oktober.

Motion till årsstämma i HSB brf Roskilde

Datum: 2025-10-26

Motionär: Johan Edh, LGH 1201 (122)
(namn, lgh-nr)

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Att föreningen skall installera laddare till EL och Hybridbilar.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Föreningen har i dagsläget inga parkeringsplatser, vilket gör att boende saknar möjlighet att ladda elbil hemma. Samtidigt ökar andelen el- och laddhybridbilar och många arbetsgivare erbjuder/kräver endast elbil, och från år 2035 blir det förbjudet att sälja nya bilar med förbränningsmotor inom EU. Behovet av laddmöjlighet vid bostaden kommer därför att öka.

Genom att anlägga parkeringsplatser med elbilsladdning kan föreningen framtidssäkra fastigheten, öka attraktiviteten för nuvarande och framtida medlemmar samt skapa en potentiell intäktskälla genom avgifter för laddning och parkering.

En sådan satsning skulle bidra till både miljömässig hållbarhet och ekonomisk nytta för föreningen.

Namnteckning

Johan Edh

Svar på motion 3 väckt av Johan Edh – Installation av laddstolpar till el- och hybridbilar.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med anledning av att innegården inte ska vara en uppställningsplats för motorfordon.

I arbetet för en bilfri gård planerar styrelsen även att förändra rutinerna för sophämtning.

Styrelsen,

Brf Roskilde

Motion 4 – Förbättring av våra tvättstugor

Bakgrund:

Här beskriver jag några problem jag upplever att vi har med våra tvättstugor, hur problemen samverkar samt förslag på vad vi kan göra åt det för att förbättra tvättupplevelsen för oss alla.

Torkrummen torkar sakta

Vi har haft problem med vissa torkrum, men även när torkrummen fungerar så torkar de kläderna alldeles för långsamt. Våra värmefläktar ”HYGROTORK 400” är dimensionerade för torkrum på 6–15 kvadratmeter men våra torkrum är betydligt större än 15 kvadratmeter. Vi behöver bättre värmefläktar.

Tvättmaskinerna och torktumlarna är lite för små

Våra tvättmaskiner är små. Vanligtvis har man storleken större tvättmaskiner i tvättstugor. Våra tvättmaskiner rymmer 6,5 kg/59 liter tvätt medan den vanliga storleken på tvättmaskiner som rymmer 8 kg/75 liter tvätt. Med större tvättmaskiner krävs de färre omgångar vilket ger mer torktid i slutöndan.

Tvättiderna är många men korta

Runt 65-70% av våra tvättider är lediga om man tittar 7 dagar framåt. Det är många lediga tider, vilket såklart är bra om man vill spontantvätta. Det indikerar också att tiderna inte är optimala och att det finns utrymme ändra tiderna. Längre tvättider hade nämligen underlättat när det kommer till ovanstående problematik med långsamma torkrum och små maskiner.

En lösning är att möjliggöra bokning av två pass i rad på en tvättstuga, något som inte är möjligt i dag.

Alternativt att vi gör passen färre och längre, att 4st tvättpass blir 3st och att 3-4h pass blir 5h långa. Här är ett förslag på hur nya tvättpasstider hade kunnat se ut:

Pass 1 kl. 07.00-12.00

Pass 2 kl. 12.00- 17.00

Pass 3 kl. 17.00-22.00

Papperskorgarna

Det vore praktiskt om papperskorgarna i tvättstugorna var något större och tillät blandat avfall då man ibland behöver slänga lite annat när man tvättar.

Sen är papperskorgarna i torkrummen svåränvända då de har för liten öppning, vilket gör det svårt att slänga det man har städad upp med städutrustningen utan att smutsa ner händerna.

Sammanfattningsvis

I nuläget kan man inte tvätta och få sin tvätt torr för 1–3 personer inom ramen för utsatt tvättid. Samverkan av problem med underdimensionerade tvättmaskiner och torktumlare, korta tvättider samt torkrum som torkar sakta, leder till att det blir komplicerat att tvätta och att man ofta kommer hem med fuktig tvätt som behöver hängas upp igen i lägenheten, vilket skapar onödigt jobb.

Förslag till beslut:

Mitt förslag är därför att vi ger styrelsen i uppdrag att:

1. Byta tvättiderna till följande:

- a. Öppna för möjligheten att boka två tvättpass i rad på en och samma tvättstuga
- b. Alternativt ändra tvättpassen från fyra till tre per dag där förslaget är följande tider:
 - i. Pass 1 kl. 07.00 - 12.00
 - ii. Pass 2 kl. 12.00 - 17.00
 - iii. Pass 3 kl. 17.00 - 22.00

2. Se till att där finns större papperskorgar i tvättstugorna där man även kan slänga blandade sopor (brännbart) och sätta upp mer lättanvända papperskorgar i torkrummen.

3. Se över torkförmågan hos torkrummen och byta till rätt dimensionerade värmebläktar för att öka torkeffekten och korta torktiden.

4. När det enligt underhållsplanen är dags att byta ut tvättmaskinerna och torktumlarna, om ett drygt år, att styrelsen byter ut existerande maskiner till maskiner som är större, dvs. tvättmaskiner som tar runt 8 kg/75 liter tvätt och likvärdigt dimensionerade tumlare.

Svar på motion 4 väckt av Patrik Schaedel – Förbättring av våra tvättstugor.

Styrelsen föreslår stämman

att avslå förslaget om att öppna för möjligheten att boka två tvättpass i rad i en och samma tvättstuga med anledning att så många som möjligt ska kunna kontinuerligt boka tvättid.

att avslå förslaget om att ändra tvättpassen från fyra till tre per dag för att så många som möjligt ska kunna nyttja tvättstugan.

att avslå förslaget om att införskaffa större papperskorgar i tvättstugorna med anledning av att tvättstugorna inte är en miljöstation och det åligger varje medlem att själv sortera sina sopor.

att bifalla förslaget om att se över torkförmågan genom att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna till bättre torkmöjligheter.

att bifalla förslaget om att se över tvättmaskins- och torktumlardimensionen genom att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna i samband med maskinbyte.

Styrelsen,

Brf Roskilde.

Motion 5 – Ändring av bryttiderna för fritidslokalen (festlokalen) samt ev. namnbyte

Bakgrund:

Användandet av fritidslokalen (festlokalen) sker rimligen på eftermiddagen samt på kvällen/natten. Men då bryttiden är 08.00-07.50 kan man inte städa den dagen efter utan att boka den även den dagen. För att möjliggöra städning på morgonen/förmiddagen dagen efter så föreslår jag att vi ändrar bryttiden från 08.00-07.50 till 11.00-10.50.

Namnet på fritidslokalen är lite missvisande då den av allt att döma främst används till fester och tillställningar, dvs. och inte till fritidsaktiviteter. Därför föreslår jag att den byter namn till "festlokalen".

Förslag till beslut:

Att vi ändrar bryttiden för fritidslokalen (festlokalen) från 08.00-07.50 till 11.00-10.50.

Att vi byter namn på den till "festlokalen".

251031

Patric Schaedel

Svar på motion 5 väckt av Patrik Schaedel – Ändring av bryttider för fritidslokalen (festlokal) samt ev. namnbyte

Styrelsen föreslår stämman

att avslå förslaget om ändrad bryttid med anledning av att medlemmarna ska kunna nyttja lokalen under hela dagen.

att avslå förslaget om namnbyte då lokalen kan nyttjas till fler evenemang än fest.

Styrelsen,

Brf Roskilde.

Motion 6 – Översvämningssäkra källarna

Bakgrund:

Jag bodde inte här år 2014 då otaliga källare i Malmö svämmade över och föremål av stora ekonomiska och emotionella värden förstördes. Hur var situationen för våra källare då?

Jag skickar in denna motion delvis för att undersöka saken och öppna för diskussion, men framför allt för att vi alla ska kunna känna oss trygga med att våra källare är resistent mot översvämningar framöver. Har vi automatiska länsumpar installerade som slår på sig själv om källarna skulle börja fyllas med vatten? Om inte så är mitt förslag att vi investerar i sådana. Det är en billig penning jämfört med kostnaderna för sanering av fuktskador, förlorad div. utrustning samt förlorade saker av monetärt värde och affektionsvärde i förråden.

Förslag till beslut:

Mitt förslag är att vi ger styrelsen i uppdrag att köpa in lämplig lösning med automatiska länsumpar till källarna.

251031

Patrik Schaedel

Svar på motion 6 väckt av Patrik Schaedel – Översvämningssäkra källarna.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då föreningen historiskt inte har haft problem med översvämningar eftersom fastigheten ligger högt belägen i förhållande till omgivningen.

Styrelsen,

Brf Roskilde.

Motion 7 - Angående förbättring av gårdsmiljön och skydd mot obehöriga

Bakgrund:

Vår innergård används idag inte enbart av föreningens medlemmar utan även av obehöriga personer. Det händer ofta att cyklar och elsparkcyklar parkeras på gården av personer som inte bor i föreningen. Eftersom det inte finns någon tydlig gräns mot omkringliggande områden, upplevs gården som allmän mark. Detta skapar både oordning och otrygghet för boende.

I samband med planeringen av det nya soprummet finns en möjlighet att samtidigt förbättra gårdens avgränsning och trivsel.

Förslag:

Vi föreslår att föreningen i samband med byggnationen av soprummet planterar en låg häck eller annan grön avgränsning runt gården. Häcken behöver inte vara hög, men bör tydligt markera gårdens gränser och därmed:

- Förhindra att obehöriga tar sig in på området,
- Försvåra för utomstående att parkera cyklar och elsparkcyklar.
- Samtidigt förbättra gårdens utseende och trivsel för de boende.

Förslag till beslut:

Att styrelsen utreder möjligheten och kostnaden för att plantera en låg häck eller likvärdig avgränsning runt gården i samband med bygget av soprummet, med syfte att skydda gården mot obehöriga och förbättra miljön för föreningens medlemmar.

Motionär:

Lena Samani och Masoud Soudagar
Själlandstorget 2 e lgh 108
29 oktober 2025

Svar på motion 7 väckt av Lena Samani och Masoud Soudagar – förbättring av gårdsmiljön och skydd mot obehöriga

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen i avvaktan på projektering av kommande miljöhus.

Styrelsen,

Brf Roskilde.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.