



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Roskilde 1	2019-11-01	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	398
7	p-platser	0
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9873
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>10271</b>

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
Victor Andersson	Ledamot	2022-02-01
Diana Klindic	Ledamot	2021-02-03
Linus Sjöberg	Ledamot	2022-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Matic, Lins Sjöberg samt Victor Andersson.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Bårdskär, David Matic, Diana Klindic, Linus Sjöberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-25. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6% samt med 2023-07-01 med 4%.

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 2023-04-03.

Föreningen har erhållit elstöd på 407 277 kr insatta på vårt skattekonto.

### Väsentliga avtal

Serviceavtal med optimering av vår grundvattenanläggning har tecknats med Belux.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har i den framtida budgeten att ta hänsyn till framförallt kostnader för räntor, tjänster och energi. På grund av stigande räntor och ökade kostnader för energi och tjänster har tvingat föreningen att höja årsavgiften med 6% från och med 2023-01-01, samt med 4 % från och med 2023-07-01.

En höjning om 20% från januari 2024 är beslutad huvudsak på grund av 2023 års ränteutveckling. Beroende på ränteutvecklingen för de lån som ligger i fas för kommande omförhandlingar kan ytterligare höjningar bli aktuella de närmaste åren.

### Ekonomi

I våra lån ingår friköpspriset för Malmö Roskilde 1 som beräknades av Malmö kommun till 81 507 000 kr. Alternativet till friköpet var en höjning av arrendekostnaden med 1,6 miljoner kronor per år till Malmö Kommun. I lånebilderna ingår en årlig amortering 816.000 kr som tillfaller föreningens låneutrymme för framtida underhåll. I syfte att begränsa riskerna har föreningen delat upp summan i fem lån med olika bindningstider.

BRF Roskilde har fem lån.

Lån 1 – rörligt, bindningstid tom mars 2024

Lån 2 – bundet, bindningstid tom september 2023

Lån 3 – bundet, bindningstid tom januari 2024

Lån 4 – bundet, bindningstid tom januari 2025

Lån 5 – bundet, bindningstid tom januari 2028



Flera lån kommer att löpa ut under kommande år vilket i sin tur kommer leda till höjda räntor. Styrelsen kommer därför behöva se över föreningens ekonomi och de avgifter som i nuläget råder.

#### Kommentarer till Årets resultat

Ekonomi är i balans med fortsatt fokus på den osäkerhet som råder över ökade utgifter för räntor, tjänster och energi de närmaste åren.

#### De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Kollektiv anslutning till Com Hem, numera tele2.

IMD, gemensamt abonnemang med Individuell Mätning och Debitering av elförbrukningen

Ny energisnål led-belysning i källare, trappor, vindar och gårdsplan.

Nytt tak, ny ventilation samt renovering av fasader inklusive balkonger.

Installation av grundvattenvärme.

Totalrenovering av övernattnings-, bastu och motionsrum.

Nya cykelställ

Nytt cykelförråd under tak

Planteringar och försköning av fastighetens tomtmark.

Nytt passersystem inklusive digital bokning av tvättstugor, övernattningsrum samt fritidslokal.

Renovering av samtliga hissar.

Grundvatteninstallationen är ständigt under översyn för ytterligare effektivisering av anläggningen.

Särskilt serviceavtal har tecknats med Belux.

Förbättringar av trädgården.

Injustering av samtliga entrédörrar.

Tvättstugan på Kronborgsvägen har fått nya tvättmaskiner.

Flytt av vattenavstängning från lokalen som tillhör Pak Asian till allmänt utrymme har färdigställts under våren 2023.

Vårt varmvattensystem har genomgått byte av rör och isolering i källare och vind samt ny kulvert mellan husen. Injustering av VVC har optimerats och färdigställts. Arbetet blev avslutat under våren 2023.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De närmsta åren kommer styrelsen att vara återhållsam med planerat underhåll och skjuta på det som är möjligt, detta utifrån rådande ekonomiska situation med en kostnadsökning som räntor och inflation för med sig.

#### Slutord

Avslutningsvis kan nämnas att möte inom Roskildeggruppen kvarstår. Gruppen består av de Brf-föreningar som ligger längs Roskildevägen 7-17.

Styrelsen vill tacka medlemmar som engagerat sig i föreningen och som genom frågor, förslag eller kritik medverkat till föreningens utvecklande.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	172	197	173	251	324
Skuldsättning, kr/kvm	11 065	11 145	11 224	11 304	3 408
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	5
Energikostnad, kr/kvm	241	219	188	183	169
Driftskostnad, kr/kvm	758	649	663	564	466
Årsavgifter, kr/kvm	815	772	763	745	718
Totala intäkter, kr/kvm	929	846	836	815	789
Nettoomsättning, tkr	9 545	8 693	8 587	8 370	8 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	130	1 574	62	1 592
Soliditet, %	12	12	13	12	28

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	225 504	0	0	225 504
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	74 410	0	0	74 410
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 345 914	0	224 225	4 570 139
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 645 828</b>	<b>0</b>	<b>224 225</b>	<b>4 870 053</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 410 219	129 699	0	10 315 693
Årets resultat, kr	129 699	-129 699	-68 112	-68 112
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 539 918</b>	<b>0</b>	<b>-68 112</b>	<b>10 247 581</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 185 746</b>	<b>0</b>	<b>156 113</b>	<b>15 117 634</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 775 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	10 539 918
Årets resultat, kr	-68 112
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 775
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 247 581</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 247 581</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 676 408	8 237 825
Övriga intäkter	3	868 777	455 131
		<b>9 545 185</b>	<b>8 692 956</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-434 684	-370 967
Planerat underhåll	5	-195 775	-298 103
Fastighetsavgift/skatt		-274 675	-263 825
Driftskostnader	6	-4 430 299	-4 034 644
Övriga kostnader	7	-438 631	-489 422
Personalkostnader	8	-300 471	-254 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 635 803	-1 596 767
		<b>-7 710 338</b>	<b>-7 308 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 834 847</b>	<b>1 384 739</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 580	1 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 905 539	-1 256 722
		<b>-1 902 959</b>	<b>-1 255 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-68 112</b>	<b>129 699</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	128 359 577	128 424 829
Pågående nyanläggningar	10	0	1 173 016
		<b>128 359 577</b>	<b>129 597 845</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 360 077</b>	<b>129 598 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 150	0
Avgifts- och hyresfordringar		5 570	85
Avräkningskonto HSB Malmö		1 683 848	1 996 223
Övriga fordringar	12	403 169	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	306 321	252 224
		<b>2 407 058</b>	<b>2 249 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 407 058</b>	<b>2 249 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 767 135</b>	<b>131 847 551</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 504	225 504
Uppåtelseavgifter		74 410	74 410
Fond för yttre underhåll	14	4 570 139	4 345 914
		<b>4 870 053</b>	<b>4 645 828</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 315 693	10 410 219
Årets resultat		-68 112	129 699
		<b>10 247 581</b>	<b>10 539 918</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 117 634</b>	<b>15 185 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	66 328 000	78 651 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 328 000</b>	<b>78 651 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	47 323 000	35 816 000
Leverantörsskulder		125 107	221 579
Aktuella skatteskulder		16 241	10 614
Övriga skulder		720	1 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 856 432	1 961 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 321 500</b>	<b>38 010 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 767 135</b>	<b>131 847 551</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-68 112	129 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 635 803	1 596 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 567 691</b>	<b>1 726 466</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-470 227	-7 611
Förändring av kortfristiga skulder		-196 304	525 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>901 160</b>	<b>2 244 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-397 535	-1 001 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-397 535</b>	<b>-1 001 201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-816 000	-816 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-816 000</b>	<b>-816 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-312 375</b>	<b>427 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 996 223	1 568 938
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 683 848</b>	<b>1 996 223</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesprognosen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,63%.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	7 586 812	7 295 076
Årsavgifter lokaler	628 172	603 996
Hysesintäkter	4 121	7 980
Årsavgifter IMD el	457 303	330 773
	<b>8 676 408</b>	<b>8 237 825</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Bredband	363 600	363 690
Gästrum/övernattningslägenhet	29 350	10 500
Andrahandsuthyrningar	19 277	4 409
Överlåtelseavgift	19 275	32 310
Pantförskrivningsavgift	12 453	24 864
Övriga intäkter	15 445	19 358
Gemensamhetslokal	2 100	0
Erhållna bidrag av elstöd	407 277	0
	<b>868 777</b>	<b>455 131</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Löpande underhåll		0
Material i löpande underhåll		0
Reparationer, bostäder	35 955	17 987
Reparationer av gemensamma utrymmen	31 662	89 651
Löpande underhåll tvättutrustning	27 625	6 072
Reparationer av installationer	57 260	69 109
Löpande underhåll Va/sanitet	81 322	25 037
Reparationer övrigt	42 006	12 483
Reparationer, Värme	6 515	24 386
Reparationer el/tele	80 250	33 360
Reparationer av byggnader utvändigt	15 684	3 441
Reparation av markytor	8 280	45 231
Försäkringsskador	23 744	6 250
Skadegörelse		0
Löpande underhåll av hissar	19 619	16 135
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 763	21 825
	<b>434 685</b>	<b>370 967</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	47 113
Periodiskt underhåll tvättutrustning	87 025	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	108 750	178 790
Periodiskt underhåll markytor	0	72 200
	<b>195 775</b>	<b>298 103</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 264 513	1 153 549
El	991 226	972 626
Uppvärmning	1 031 054	903 658
Vatten	453 523	372 785
Sophämtning	86 864	92 513
Övrigt	603 119	539 512
Öresutjämning		1
	<b>4 430 299</b>	<b>4 034 644</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	189 986	167 589
Revisionsarvoden	14 225	14 525
Förbrukningsinventarier	6 948	23 125
Datorutrustning och programvara	25 326	18 281
Kontorsmateriel och trycksaker	0	9 501
Telefon	35 855	27 832
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	0
Inkasso	3 350	1 384
Övriga förvaltningskostnader	19 305	4 805
Övriga kostnader	7 343	7 841
Överlåtelseavgift	19 166	31 028
Pantförskrivningsavgift	17 201	22 505
Konsultarvoden	7 875	88 118
Föreningsstämma/styrelsemöte	15 836	6 072
Medlemsavgift HSB	66 815	66 815
Öresutjämning		1
Konstaterade förluster på hyresfordringar	25	0
	<b>438 631</b>	<b>489 422</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	183 750	169 050
Revisionsarvode	21 000	19 320
Övriga arvoden	31 500	28 980
	<b>236 250</b>	<b>217 350</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 221	37 140
	<b>64 221</b>	<b>37 140</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>300 471</b>	<b>254 490</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	60 722 795	60 722 795
Nytt vvc	1 570 551	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 293 346</b>	<b>60 722 795</b>
Ingående avskrivningar	-16 911 971	-15 315 205
Årets avskrivningar	-1 607 303	-1 568 266
Årets avskrivning cykelställ	-28 500	-28 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 547 774</b>	<b>-16 911 971</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 745 572</b>	<b>43 810 824</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 978 000	111 978 000
Taxeringsvärden mark	98 860 000	98 860 000
	<b>210 838 000</b>	<b>210 838 000</b>
Bokfört värde mark	84 614 005	84 614 005
	<b>84 614 005</b>	<b>84 614 005</b>



**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 173 016	171 815
Överfört till Byggnader	-1 570 551	
Projekt Vvc ledningar	397 535	1 001 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 173 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 173 016</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	403 169	674
	<b>403 169</b>	<b>674</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Övr förutb kostn, uppl int	4 099	14 803
Förutbetald förbrukningskostn. IMD el	192 313	130 290
Upplupna ränteintäkter	626	1 027
Förutbetald fastighetsförsäkring	54 981	52 335
Förutbetald mätning imd Techem	11 302	10 889
Förutbetald hisskostnad Hisselektra	13 503	13 503
Förutbetald kabel-tv, bredband Tele2	29 496	29 377
Övrigt	1	
	<b>306 321</b>	<b>252 224</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	4 345 914	4 176 017
Avsättning	420 000	468 000
Ianspråktagande	-195 775	-298 103
	<b>4 570 139</b>	<b>4 345 914</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	116 507 000	116 507 000
	<b>116 507 000</b>	<b>116 507 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Nordea Hypotek	3,19	2023-09-05	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	1,050	2024-01-16	11 507 000	11 507 000
Nordea Hypotek	1,11	2025-01-16	35 000 000	35 000 000
Nordea Hypotek	1,55	2028-01-18	32 144 000	32 960 000
Nordea Hypotek	3,769	2024-03-28	26 000 000	26 000 000
			<b>113 651 000</b>	<b>114 467 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

47 323 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 816 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 109 571 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	47 323 000	35 816 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	66 328 000	78 651 000
Beräknad skuld som förfaller senare än 5 år.		0
	<b>113 651 000</b>	<b>114 467 000</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Beräknat arvode för revision	14 500	14 400
Övriga upplupna kostnader	98 605	200
Förutbetalda hyror och avgifter	801 118	735 466
Upplupna räntekostnader	398 100	193 695
Upplupna arvoden och sociala avgifter	310 480	285 641
Upplupen el	53 045	60 039
Upplupen värme	45 933	41 892
Upplupen sophämtning	14 877	4 003
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 856
Upplupen kostnad projekt Vvc	0	624 040
Upplupet vatten	119 775	0
Öresutjämning	-1	
	<b>1 856 432</b>	<b>1 961 232</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse. Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö

David Matic  
Ordförande

Rolf Bårdskär

Lena Bengtsson

Diana Klindic

Linus Sjöberg

Viktor Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB  
utsedd av HSB Riksförbund

Lena Samani  
Av föreningen vald revisor

Johan Oredsson  
Av föreningen vald 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Samani  
Av föreningen vald revisor

Johan Oredsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-11-13 kl. 08:29:35



**LENA BENGTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 13:05:14



**ROLF BÅRDSKÄR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:10:58



**DIANA KLINDIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 14:38:58



**LINUS SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 12:47:30



**VIKTOR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 18:06:46



**JOHAN OREDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 19:37:49



**LENA SAMANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 11:51:40



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 12:41:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Roskilde i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN OREDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 19:34:42



**LENA SAMANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 12:09:37



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 12:40:39





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.