



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5981 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ladusvalan 1	1952-02-05	1949

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Lansförsäkring i Skåne. 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>
1	lokaler (hyresrätt)	533
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	37
53	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7284
<b>Totalt 170 objekt</b>		<b>7854</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 2 rok, 51 st 3 rok, 1 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kristoffer Melander	Ordförande	2022-03-14
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-09
Lena Dahl	Ledamot	2019-04-09
Froso Bodin	Ledamot	2022-05-09
Magnus Förster	Ledamot	2019-04-09
Kajsa Emanuelsson	Ledamot	2022-03-14
Emelie Sara Jos Petersson	Ledamot	2022-03-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:  
Emelie Pettersson, omval och meddelat valberedning att hon vill avgå.  
Lena Dahl, omval och meddelat valberedning att hon vill avgå.  
Kajsa Emanuelsson, omval och hon vill ställa upp igen.  
Froso Bodin omval

Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten plus 1 föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lena Dahl, Froso Bodin, Magnus Förster, Kristoffer Melander.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johan Lidmark och Kjell Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Odénus (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 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 2023-05-01.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Relining av avloppsstammar
- Installerat IMD-EI inkluderat uppgradering av elcentraler för anpassning till laddstolpar och solceller

Åtgärderna har finansierats med kassa och lån.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte av belysning i källare (4 st hus)
- Byte värmepumpar
- Underhåll trapphus

Åtgärderna planeras att finansieras med kassa.

Vidare undersöker styrelsen ett eventuellt byte av portsystem, införskaffande av vaktmästare samt möjligheterna för laddstolpar.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Omdragning el
1999	Renovering tvättstugor
1999	Bytat fönsterram från trä till aluminium
1999	Bytat entrédörrar
1999	Installation porttelefon
1999	Målning trapphus
1999	Trädgård anlades
2011	Ombyggnad gemensamhetslokal samt gym
2014	Bygg av övernattningslägenhet
2015	Samtliga tak renoverades
2015	Samtliga fasader omfogades
2018-2019	Föreningen anskaffade butikslokal samt renoverade denna
2019	Skyddsutrustning renoverades i samtliga hus
2019	Värmepumpar byttes
2020	Lekplats renoverades
2021	Bytt tvättmaskiner i samtliga tvättstugor samt installerat nya fläktar i torkrum
2022	Dagvattenseparering/relining
2022	Installation av nya nöds skyltar i samtliga källargångar
2023	Installation av IMD-el och uppgradering av elservis
2023	Relining av avloppsstammar
2023	Installation av råttstopp

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

- Byte av belysning i källare (4 st hus)
- Byte värmepumpar
- Underhåll trapphus
- Ev. byte av torktumlare

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	130	216	208	216	145
Skuldsättning, kr/kvm	3 244	1 697	1 213	1 238	1 264
Räntekänslighet, %	5	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	256	201	187	179	185
Driftskostnad, kr/kvm	610	458	452	348	421
Årsavgifter, kr/kvm	687	642	637	629	625
Totala intäkter, kr/kvm	753	697	68	661	655
Nettoomsättning, tkr	5 696	5 310	5 262	5 153	4 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	-156	271	110	-68	-41
Soliditet, %	34	50	57	57	56

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	205 379	0	0	205 379
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	855 981	0	173 460	1 029 441
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 061 360</b>	<b>0</b>	<b>173 460</b>	<b>1 234 820</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 674 335	270 919	-173 460	12 771 794
Årets resultat, kr	270 919	-270 919	-155 802	-155 802
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 945 254</b>	<b>0</b>	<b>-329 262</b>	<b>12 615 992</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 006 614</b>	<b>0</b>	<b>-155 802</b>	<b>13 850 812</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 537 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 540 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	12 945 254
Årets resultat, kr	-155 802
Reservation till underhållsfond, kr	-537 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 540
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 615 992</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>12 615 992</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	5 695 507	5 310 455
Övriga intäkter	3	220 440	163 954
		<b>5 915 947</b>	<b>5 474 409</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-325 606	-255 211
Planerat underhåll	5	-363 540	-776 859
Fastighetsavgift/skatt		-194 555	-186 505
Driftskostnader	6	-3 200 032	-2 636 343
Övriga kostnader	7	-353 954	-352 837
Personalkostnader	8	-367 094	-250 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-846 272	-644 794
		<b>-5 651 053</b>	<b>-5 103 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 894</b>	<b>371 252</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 947	4 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 642	-104 697
		<b>-420 695</b>	<b>-100 333</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 802</b>	<b>270 919</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 och mark	9	26 296 286	21 308 090
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	12 404 201	3 728 562
		<b>38 700 487</b>	<b>25 036 652</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 700 987</b>	<b>25 037 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		84 448	418
Avräkningskontot HSB Malmö		2 204 156	2 965 818
Aktuella skattefordringar		102 950	2 259
Övriga fordringar	13	123 117	42 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211 440	77 233
		<b>2 726 111</b>	<b>3 088 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 726 111</b>	<b>3 088 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 427 098</b>	<b>28 125 584</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		205 379	205 379
Fond för yttre underhåll	15	1 029 441	855 981
		<b>1 234 820</b>	<b>1 061 360</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 771 794	12 674 335
Årets resultat		-155 802	270 919
		<b>12 615 992</b>	<b>12 945 254</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 850 812</b>	<b>14 006 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 175 000	13 125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 175 000</b>	<b>13 125 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 300 000	200 000
Leverantörsskulder		213 038	190 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 888 248	603 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 401 286</b>	<b>993 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 427 098</b>	<b>28 125 584</b>

**Kassaflödesanalys**

Not

2022-09-01  
-2023-08-312021-09-01  
-2022-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-155 802

270 919

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

846 272

644 794

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital****690 470****915 713****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-84 030

-7

Förändring av kortfristiga fordringar

-315 310

220

Förändring av leverantörsskulder

22 676

132 982

Förändring av kortfristiga skulder

1 284 640

-36 040

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 598 446****1 012 868****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-14 510 108

-3 728 562

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-14 510 108****-3 728 562****Finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

12 350 000

4 000 000

Amortering av lån

-200 000

-200 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****12 150 000****3 800 000****Årets kassaflöde****-761 662****1 084 306****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 965 818

1 881 512

**Likvida medel vid årets slut****2 204 156****2 965 818**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Avskrivningar 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 1,96 %

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Långfristiga skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder kapital	5 177 540	5 039 112
Årsavgifter lokaler	37 911	36 888
Hysesintäkter lokaler	202 988	172 150
Hysesintäkter garage, moms	61 136	62 305
El moms	215 932	0
	<b>5 695 507</b>	<b>5 310 455</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Bredband	109 020	109 020
Övriga intäkter	49 777	54 934
Erhållna bidrag Elstöd	61 643	0
	<b>220 440</b>	<b>163 954</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder	5 938	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	18 902	6 177
Löpande underhåll tvättutrustning	11 185	26 326
Reparationer av installationer	13 955	0
Löpande underhåll Va/sanitet	48 808	88 419
Reparationer, Värme	1 181	1 125
Reparationer, Ventilation	10 781	10 936
Reparationer el/tele	54 667	65 448
Reparationer av byggnader utvändigt	27 500	32 256
Reparation av markytor	54 046	0
Reparation försäkringsärende	76 793	17 582
Reparationer hissar	0	1 914
Reparationer, TV/antennutrustning	1 850	3 326
Reparation, övrigt	0	1 702
	<b>325 606</b>	<b>255 211</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>
Planerat UH lokaler	38 313	0
Planerat UH VA/sanitet	0	27 156
Planerat UH el/tele	27 969	142 653
Planerat UH av markytor	297 258	295 183
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	311 867
	<b>363 540</b>	<b>776 859</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	600 408	495 873
El	463 666	198 618
Uppvärmning	1 166 300	1 077 356
Vatten	383 481	302 297
Sophämtning	178 000	176 096
Övrigt	408 177	386 102
	<b>3 200 032</b>	<b>2 636 342</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	162 416	146 958
Revisionsarvoden	12 500	11 000
Övriga externa kostnader	179 038	194 879
	<b>353 954</b>	<b>352 837</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	181 248	173 648
Revisionsarvode	16 000	14 000
Löner och andra ersättningar	8 500	9 998
Arvode vicevärd *	80 098	
	<b>285 846</b>	<b>197 646</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	81 248	52 962
	<b>81 248</b>	<b>52 962</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>367 094</b>	<b>250 608</b>

\* Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat felaktigt arvoden.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	37 357 252	37 357 252
Aktivering Spill och Dagvatten	5 414 909	0
Aktivering IMD	419 560	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 191 721</b>	<b>37 357 252</b>
Ingående avskrivningar	-16 228 412	-15 583 618
Årets avskrivningar	-846 272	-644 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 074 684</b>	<b>-16 228 412</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	179 250	179 250
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>179 250</b>	<b>179 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 296 286</b>	<b>21 308 090</b>
Taxeringsvärden byggnader	81 909 000	81 909 000
Taxeringsvärden mark	72 273 000	72 273 000
	<b>154 182 000</b>	<b>154 182 000</b>

**Not 10 Inventarier**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	212 846	212 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 846</b>	<b>212 846</b>
Ingående avskrivningar	-212 846	-212 846
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-212 846</b>	<b>-212 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Under året har man påbörjat arbete med reling. Det förväntas bli klart under sent höst 2023. Kostnader ca 13 500 tkr-

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 728 562	0
Inköp relining	12 404 201	3 728 562
Inköp IMD	419 560	0
Inköp Spill och Dagvatten	1 686 347	0
Överfört till Byggnader	-5 834 469	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 404 201</b>	<b>3 728 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 404 201</b>	<b>3 728 562</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
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 13 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	123 117	42 704
	<b>123 117</b>	<b>42 704</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 297	1 805
Övriga förutbetalda kostnaderna och intäkterna	208 143	75 429
	<b>211 440</b>	<b>77 234</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	855 982	1 213 841
Yttre fond avsättning	537 000	419 000
Uttag yttre fond	-363 540	-776 859
	<b>1 029 442</b>	<b>855 982</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	26 258 000	13 958 000
	<b>26 258 000</b>	<b>13 958 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek AB	3,75	2027-12-30	6 200 000	0
Stadshypotek AB	4,271	2024-06-10	4 100 000	0
Stadshypotek AB	0,69	2026-09-01	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	0,65	2026-07-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	0,66	2024-09-30	2 175 000	2 225 000
Stadshypotek AB	4,06	2026-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,66	2025-04-30	4 000 000	4 000 000
SEB	3,85	2025-06-28	1 400 000	1 500 000
			<b>25 475 000</b>	<b>13 325 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

4 300 000 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 200 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 24 475 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 300 000	200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år.	21 175 000	13 125 000
	<b>25 475 000</b>	<b>13 325 000</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Förutbetalda hyror och avgifter	490 160	465 455
Upplupen el, värme, vatten mm	132 790	69 039
Upplupna räntekostnader	91 211	13 911
Övriga upplupna kostnader	1 162 086	44 202
	<b>1 888 247</b>	<b>603 607</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.  
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Kristoffer Melander  
Ordförande

Inger Löfquist

Froso Bodin

Emelie Petersson

Magnus Förster

Kajsa Emanuelsson

Lena Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lidmark  
Av föreningen utsedd revisor

Kjell Svensson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö, org.nr. 746000-5981

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Rosenvång 2 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lidmarck  
Av föreningen vald revisor

Kjell Svensson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KRISTOFFER MELANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 23:36:59



**INGER LÖFQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 11:33:18



**FROSO BODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 15:51:50



**EMELIE SARA JOS PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-29 kl. 08:42:50



**MAGNUS FÖRSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 15:56:24



**KAJSA EMANUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 16:24:49



**LENA DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 18:19:39



**JOHAN LIDMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 23:46:45



**KJELL SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-29 kl. 21:33:05



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 10:45:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN LIDMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 23:07:24



**KJELL SVENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-29 kl. 21:28:32



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 10:45:39



# 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.