



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

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 2018-09-06.

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 2024-12-31.

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	2008-06-20
Rolf Bårdskär	Ledamot	2015-02-07
Viktor Andersson	Ledamot	2022-02-01
Diana Klindic	Ledamot	2008-02-03
Linus Sjöberg	Ledamot	2022-02-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Diana Klindic och Rolf Bårdskär.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit Christina Hermansson och Jaleh Mohajel, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-22. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

2023-11-20 har man haft en extra stämma under räkenskapsåret för att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

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 2024-05-06.

Västenliga avtal

Under hösten 2023 beslutades att uppdatera och anta HSB normalstadgar 2023. Första beslutet antogs med enkel majoritet på extrastämma i november 2023 och andra beslutet med 2/3 majoritet på ordinarie föreningsstämma i januari 2024. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket och är därmed de som gäller.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har i den framtida budgeten att ta hänsyn till framtida ökade kostnader i form av räntor, inflation och service. En höjning med 3 % från och med 20250101 kommer därför vara nödvändig.

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 lånebilden 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.

I samband med budgetmötet i augusti 2024 fattade styrelsen beslut om att binda en miljon kronor på 12 månader samt 500 tkr på 6 månader hos HSB av föreningens (egna) *likvida* medel till en *inlåningsränta på 3,20%*. Detta beräknas leda till en ökad intäkt på ungefär 40 tkr under bindningstiden.

BRF Roskilde har fem lån.

Styrelsen har kontinuerlig kontroll och dialog med Nordea bank för att fördela föreningens lån med så bra ränta som möjligt.

I nuläget har BRF Roskilde följande fem lån:

Lån 1: 9 miljoner – bunden ränta 4,67 % tom september 2024

Lån 2: 26 miljoner – rörlig ränta, 4,18 % tom mars 2025

Lån 3: 35 miljoner – bunden ränta 1,11 % tom januari 2025

Lån 4: 11,5 miljoner – bunden ränta 3,49 % tom januari 2027

Lån 5: 31,3 miljoner – bunden ränta 1,55 % tom januari 2028

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.
- Nytt bastuaggregat och manöverpanel/styrenhet.
- Genomfört OVK och ventilationsbesiktning 2024
- Uppdatering av vårt digitala bokningssystem har genomförts sommaren 2024.
- Anlita Malmbergs Borning AB om att borra, rensa och serva befintliga hål för förbättrat flöde till vårt grundvattensystem.

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

Ett nytt miljöhus planerat att byggas innan januari år 2027 och styrelsen undersöker möjliga alternativ till rimlig kostnad. Styrelsen räknar med att kunna bekosta nytt miljöhus ur befintlig kassa.

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 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 21 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	234	172	197	173	251
Skuldsättning, kr/kvm	10 986	11 065	11 145	11 224	11 304
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 429	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	256	241	219	188	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	815	772	763	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	929	846	836	815
Nettoomsättning, tkr	10 850	9 545	8 693	8 587	8 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	-68	130	1 574	62
Soliditet, %	12	12	12	13	12

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	74 410	0	0	74 410
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 570 139	0	439 644	5 009 783
S:a bundet eget kapital, kr	4 870 053	0	439 644	5 309 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 315 693	-68 112	-439 644	9 807 937
Årets resultat, kr	-68 112	68 112	-511 850	511 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 247 581	0	-951 494	10 319 787
S:a eget kapital, kr	15 117 634	0	-511 850	15 629 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 580 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 356 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	10 247 581
Årets resultat, kr	511 850
Reservation till underhållsfond, kr	-580 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 319 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 319 787
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

10 849 985

8 676 408

Övriga intäkter

3

142 354

868 777

10 992 338**9 545 185****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-301 378

-434 684

Planerat underhåll

5

-140 356

-195 775

Fastighetsavgift/skatt

-281 030

-274 675

Driftskostnader

6

-4 529 480

-4 430 299

Övriga kostnader

7

-369 095

-438 631

Personalkostnader

8

-331 071

-300 471

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 753 595

-1 635 803

-7 706 005**-7 710 338****Rörelseresultat****3 286 333****1 834 847****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 435

2 580

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 781 918

-1 905 539

-2 774 483**-1 902 959****Årets resultat****511 850****-68 112**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	126 605 982	128 359 577
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		126 605 982	128 359 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		126 606 482	128 360 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 150
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 570
Avräkningskonto HSB Malmö		2 145 489	1 683 848
Övriga fordringar	12	134 912	403 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	364 928	306 321
		2 645 329	2 407 058
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 145 329	2 407 058
SUMMA TILLGÅNGAR		130 751 811	130 767 135

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 504	225 504
Uppåtelseavgifter		74 410	74 410
Fond för yttre underhåll	14	5 009 783	4 570 139
		5 309 697	4 870 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 807 937	10 315 693
Årets resultat		511 850	-68 112
		10 319 787	10 247 581
Summa eget kapital		15 629 484	15 117 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	42 019 000	66 328 000
Summa långfristiga skulder		42 019 000	66 328 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	70 816 000	47 323 000
Leverantörsskulder		226 027	125 107
Aktuella skatteskulder		22 596	16 241
Övriga skulder		13 125	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 025 579	1 856 432
Summa kortfristiga skulder		73 103 327	49 321 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 751 811	130 767 135

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

511 850

-68 112

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 753 595

1 635 803

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 265 444****1 567 691****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

223 370

-470 227

Förändring av kortfristiga skulder

288 827

-196 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 777 641****901 160****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-397 535

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-397 535****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-816 000

-816 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-816 000****-816 000****Årets kassaflöde****1 961 641****-312 375****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 683 848

1 996 223

Likvida medel vid årets slut**3 645 489****1 683 848**

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 2023/2024.

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

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	9 166 736	7 586 812
Årsavgifter lokaler	758 914	628 172
Hysesintäkter	8 880	4 121
Årsavgifter IMD el	0	457 303
Årsavgift bostad el, moms	500 946	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	365 997	0
Årsavgift lokaler el, moms	48 512	0
	10 849 985	8 676 408

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Bredband	0	363 600
Gästrum/övernattningslägenhet	24 800	29 350
Andrahandsuthyrningar	1 270	19 277
Överlåtelseavgift	23 641	19 275
Pantförskrivningsavgift	12 315	12 453
Övriga intäkter	76 728	15 445
Gemensamhetslokal	3 600	2 100
Erhållna bidrag av elstöd	0	407 277
	142 354	868 777

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	11 357	35 955
Löpande UH av gemensamma utrymmen	15 663	31 662
Löpande underhåll tvättutrustning	21 455	27 625
Löpande UH av installationer	67 771	57 260
Löpande underhåll Va/sanitet	105 523	81 322
Reparationer övrigt		42 006
Löpande UH, värme	17 523	6 515
Löpande UH, ventilation	7 251	0
Löpande UH el/tele	10 027	80 250
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	15 684
Löpande UH av markytor	0	8 280
Försäkringsskador	26 806	23 744
Löpande underhåll av hissar	18 002	19 619
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem		4 763
	301 378	434 685

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	87 025
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	108 750
Periodiskt underhåll ventilation	103 125	0
Periodiskt underhåll el	37 231	0
	140 356	195 775

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 266 119	1 264 513
El	951 858	991 226
Uppvärmning	1 158 729	1 031 054
Vatten och avlopp / VA	523 440	453 523
Sophämtning	69 743	86 864
Övrigt	559 592	603 119
	4 529 481	4 430 299

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	186 512	189 986
Revisionsarvoden	15 875	14 225
Förbrukningsinventarier	0	6 948
Datorutrustning och programvara	21 217	25 326
Kontorsmateriel och trycksaker	500	0
Telefon	15 236	35 855
Avgifter för juridiska åtgärder	7 500	9 375
Inkasso	45	3 350
Övriga förvaltningskostnader	32 685	19 305
Övriga kostnader	800	7 343
Överlåtelseavgift	21 962	19 166
Pantförskrivningsavgift	9 098	17 201
Konsultarvoden	0	7 875
Föreningsstämma/styrelsemöte	13 122	15 836
Medlemsavgift HSB	44 543	66 815
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	25
	369 095	438 631

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 550	183 750
Revisionsarvode	22 920	21 000
Övriga arvoden	34 380	31 500
	257 850	236 250
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	73 221	64 221
	73 221	64 221
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	331 071	300 471

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	62 293 346	60 722 795
Nytt vvc		1 570 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 293 346	62 293 346
Ingående avskrivningar	-18 547 774	-16 911 971
Årets avskrivningar	-1 725 095	-1 607 303
Årets avskrivning cykelställ	-28 500	-28 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 301 369	-18 547 774
Utgående redovisat värde	41 991 977	43 745 572
Taxeringsvärden byggnader	111 978 000	111 978 000
Taxeringsvärden mark	98 860 000	98 860 000
	210 838 000	210 838 000
Bokfört värde mark	84 614 005	84 614 005
	84 614 005	84 614 005

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 173 016
Överfört till Byggnader	0	-1 570 551
Projekt Vvc ledningar	0	397 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	134 912	403 169
	134 912	403 169

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övr förutb kostn, uppl int	34 743	4 099
Förutbetald förbrukningskostn IMD el	215 692	192 313
Upplupna ränteintäkter	400	626
Förutbetald fastighetsförsäkring	61 661	54 981
Förutbetald mätning imd Techem	9 287	11 302
Förutbetald hisskostnad Hisselektra	13 502	13 503
Förutbetald kabel-tv, bredband Tele2	29 641	29 496
Övrigt		1
	364 926	306 321

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 570 139	4 345 914
Avsättning	580 000	420 000
Ianspråktagande	-140 356	-195 775
	5 009 783	4 570 139

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	116 507 000	116 507 000
	116 507 000	116 507 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea Hypotek	4,67	2024-09-05	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	3,49	2027-01-18	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	31 328 000	32 144 000
Nordea Hypotek	4,18	2025-03-28	26 000 000	26 000 000
			112 835 000	113 651 000

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.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	70 816 000	47 323 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	42 019 000	66 328 000
	112 835 000	113 651 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	15 500	14 500
Övriga upplupna kostnader		98 605
Förutbetalda hyror och avgifter	906 322	801 118
Upplupna räntekostnader	469 422	398 100
Upplupna arvoden och sociala avgifter	338 866	310 480
Upplupen el	67 115	53 045
Upplupen värme	50 587	45 933
Upplupen sophämtning	40 685	14 877
Upplupen kostnad projekt Vvc		0
Upplupen vatten	136 882	119 775
Öresutjämning		-1
	2 025 379	1 856 432

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

Valon Gashi 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31a augusti 2024 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 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 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. 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Samani
Av föreningen vald revisor

Johan Oredsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-11-06 kl. 11:06:35



LENA BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 11:38:18



ROLF BÅRDSKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 08:59:07



DIANA KLINDIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 09:56:59



LINUS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 13:08:50



VIKTOR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 18:12:40



JOHAN OREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:46:39



LENA SAMANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:02:49



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 10:26:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-11-12 kl. 14:48:54



LENA SAMANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:05:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 10:26:16



HSB – där möjligheterna bor

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.