



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6161 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Törnskatan 3	1946-06-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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
20	förråd	0
42	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 220
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	336
Totalt 169 objekt		6 556

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 86 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Limhamn S:7	Samfällighet			Gatumark

Totalt 1 objekt

Samfälligheten heter S7, den bildades 1887, och är en liten bit av Odengatan. Det är många fastigheter som är med i denna samfällighet.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Modari	Ordförande	2023-03-20	
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-20	
Annika Dalin	Ledamot	2023-03-20	
Jimmy Pennala	Ledamot	2023-03-20	
Åsa Le Clair	Ledamot	2023-03-20	
Emil Mouafik Johansson	Suppleant	2024-03-06	
Ulla Andersson	Suppleant	2023-03-20	2024-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Pennala och Camilla Modari.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Dalin, Camilla Modari, Jimmy Pennala och Åsa Le Clair.

Revisorer har varit: Heidi Popper och Hugo Melander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ninnie Ljunggren (sammankallande) och Heidi Popper, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.
Årsavgiften kommer inte att höjas för år 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen är uppdaterad.
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 2024-08-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1993	Byte av fönster
1994	Vattenledningar
1997	Säkerhetsdörrar
1998	Ombyggnad av elinstallation (jordat och jordfelsbrytare)
2002	Miljöhus
2005-2006	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2005-2006	Byggt uteplats
2006-2007	Iordningställt lekplats
2007-2008	Byte av radiatorer, monterat termostater
2007-2008	Ombyggnad av panncentraler
2008	Asfaltering och underarbete av p-platser
2009-2010	Ombyggnad av samtliga tak
2013-2014	Anläggning av trädgårdsgångar samt trädgård
2014	Installering av digitalt bokningssystem samt porttelefon
2015	Relining av avloppsstammar
2016	Upprustning av trädgård
2017-2018	Omfogning av fasader
2020	IMD-el 2021
2021	Utbyte av samtliga tvättmaskiner
2021-2022	Underhållsspolning av avloppsstammar
2021-2022	OVK-besiktning
2022-2023	Uppgradering av styr- och reglerenheter i samtliga byggnader
2024	Underhåll/målning av trapphus.

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

Färdigställande av trappmålning

- Värmeledningar
- Balkonger

I nuläget finns inget behov av åtgärder för ovanstående planerade underhåll. Planerade åtgärder behöver utredas kontinuerligt varje år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	202	212	211	230	199
Skuldsättning, kr/kvm	1 937	2 088	2 365	2 567	2 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 937	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	290	271	242	217	164
Årsavgifter, kr/kvm	813	824	795	783	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	876	819	803	790
Nettoomsättning, tkr	5 716	5 741	5 367	5 264	5 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	341	463	513	204	297
Soliditet, %	44	42	38	35	34

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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	182 417	0	0	182 417
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 809 150	0	-137 126	4 672 024
S:a bundet eget kapital, kr	4 991 567	0	-137 126	4 854 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 857 497	462 666	137 126	5 457 289
Årets resultat, kr	462 666	-462 666	341 146	341 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 320 163	0	478 272	5 798 435
S:a eget kapital, kr	10 311 730	0	341 146	10 652 876

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 353 126 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	5 320 163
Årets resultat, kr	341 146
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	353 126
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 798 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 798 435

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

5 716 410

5 502 228

Övriga intäkter

3

80 043

238 944

5 796 453**5 741 172****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-210 211

-103 857

Planerat underhåll

5

-353 126

-245 570

Fastighetsavgift/skatt

-189 460

-185 155

Driftskostnader

6

-3 195 943

-2 969 849

Övriga kostnader

7

-311 655

-350 440

Personalkostnader

8

-294 236

-298 696

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-629 121

-793 921

-5 183 752**-4 947 488****Rörelseresultat****612 701****793 684****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

85 271

29 868

Räntekostnader och liknande resultatposter

-356 826

-360 886

-271 555**-331 018****Årets resultat****341 146****462 666**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	20 130 790	20 759 911
		20 130 790	20 759 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		20 132 290	20 761 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 025	0
Avgifts- och hyresfordringar		11 107	97
Avräkningskonto HSB Malmö		1 340 039	1 882 059
Övriga fordringar	12	30 660	251 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	201 586	239 812
		1 587 417	2 373 535
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 500 000	1 700 000
		2 500 000	1 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
		0	542
Summa omsättningstillgångar		4 087 417	4 074 077
SUMMA TILLGÅNGAR		24 219 707	24 835 488

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 417	182 417
Fond för yttre underhåll	14	4 672 024	4 809 150
		4 854 441	4 991 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 457 289	4 857 497
Årets resultat		341 146	462 666
		5 798 435	5 320 163
Summa eget kapital		10 652 876	10 311 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 615 308	12 699 868
Summa långfristiga skulder		12 615 308	12 699 868
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	84 560	991 760
Leverantörsskulder		179 006	169 690
Aktuella skatteskulder		16 573	12 268
Övriga kortfristiga skulder		4 172	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	667 212	650 172
Summa kortfristiga skulder		951 523	1 823 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 219 707	24 835 488

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		341 146	462 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		629 121	793 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		970 267	1 256 587
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		244 098	-333 254
Förändring av kortfristiga skulder		34 833	144 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 249 198	1 067 598
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-991 760	-1 815 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-991 760	-1 815 260
Årets kassaflöde		257 438	-747 662
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 582 601	4 330 263
Likvida medel vid årets slut		3 840 039	3 582 601

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 53 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 1,63 %.

Kassaflödesanalys

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

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	5 046 040	4 851 424
Årsavgifter lokaler, ej moms	312 128	300 088
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	73 650	72 050
Hysesintäkter lokaler, ej moms	8 535	13 540
El moms	0	274 256
Hysesbortfall förråd, lokal och p.platser	-5 025	-9 130
Årsavgifter El-moms	281 082	0
	5 716 410	5 502 228

I årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. IMD el debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift	16 596	20 168
Pantförskrivningsavgift	14 226	8 988
Avgift andrahandsupplåtelse	15 679	17 871
Övriga intäkter	33 542	35 877
Erhållna bidrag elstöd	0	156 040
	80 043	238 944

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	3 216	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	37 591	7 883
Löpande underhåll tvättutrustning	95 645	40 829
Löpande UH av installationer	9 706	12 306
Löpande underhåll Va/sanitet	7 561	9 487
Löpande UH, ventilation	24 960	0
Löpande UH el/tele	7 331	5 433
Löpande UH, TV/antennutrustning	5 217	20 337
Löpande UH av markytor	7 928	1 460
Reparation försäkringsärende	11 056	6 120
	210 211	103 855

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, målning/tap	284 375	0
Planerat uh värme	0	114 750
Planerat uh av markytor	0	130 820
Planerat uh bostäder	68 750	0
Öresutjämning	1	0
	353 126	245 570

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	513 703	438 349
Trädgårdsskötsel grundavtal	236 969	291 230
Fastighetsförsäkringar	114 883	104 627
Elavgift för drivkraft och belysning	417 875	413 758
Fjärrvärme	1 128 209	1 063 966
Vatten	352 180	296 564
Sophämtning	68 589	84 006
TV	39 349	34 379
Bredband	107 100	98 175
Serviceavtal	157 460	125 178
Brandskydd	39 700	0
Mätning konsumtionsavgifter	19 926	19 617
	3 195 943	2 969 849

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	166 721	156 248
Revisionsarvoden	12 125	12 200
Medlemsavgift HSB	44 820	44 820
Överlåtelseavgift	15 159	19 848
Pantförskrivningsavgift	14 710	9 069
Styrelse/Stämman	13 959	11 247
Avgifter för juridiska åtgärder	20 687	48 660
Övriga kostnader	23 473	48 347
Öresutjämning	1	0
	311 655	350 439

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	157 500	144 971
Revisionsarvode	9 726	11 592
Arvode och andra ersättningar	6 092	11 592
Sammanträdesersättning, utbildning, kurser mm	3 780	8 718
Arvode Vicevärd	62 531	72 438
	239 629	249 311
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 607	49 386
	54 607	49 386
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	294 236	298 697

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 418 002	38 418 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 418 002	38 418 002
Ingående avskrivningar	-17 792 261	-16 998 340
Årets avskrivningar	-629 121	-793 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 421 382	-17 792 261
Ingående anskaffningsvärde mark	134 170	134 170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	134 170	134 170
Utgående redovisat värde	20 130 790	20 759 911
Taxeringsvärden byggnad	70 471 000	70 471 000
Taxeringsvärden mark	62 360 000	62 360 000
	132 831 000	132 831 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. Föreningen	2 500 000	1 700 000
	2 500 000	1 700 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	30 660	251 567
	30 660	251 567

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	21 357	9 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 229	230 567
	201 586	239 812

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 809 151	4 766 721
Yttre fondavsättning	216 000	288 000
Uttag yttre fond	-353 126	-245 570
	4 672 025	4 809 151

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 517 000	19 517 000
	19 517 000	19 517 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0,86	2026-12-28	1 142 368	1 166 928
SEB Bolån	1,41	2026-03-28	928 750	933 750
Stadshypotek	2,02	2025-10-30	4 831 250	4 856 250
Stadshypotek	3,94	2027-09-30	5 797 500	5 827 500
Stadshypotek	1,08	2024-04-30	0	907 200
			12 699 868	13 691 628
Kortfristig del av långfristig skuld			84 560	991 760

Not 17 Skulder till kreditinstitut

84 560 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 991 760kr
Beräknad skuld om 5 år 12 277 068 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	84 560	991 760
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	12 615 308	12 699 868
	12 699 868	13 691 628

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	42 017	43 078
Övriga upplupna kostnader	44 547	47 645
Förutbetalda hyror och avgifter	476 342	444 322
Upplupen el	29 353	37 443
Upplupen värme	44 326	46 332
Upplupen vatten	30 627	27 911
Upplupen sophämtning	0	3 441
	667 212	650 172

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Camilla Modari
ordförande

Inger Löfquist
HSB ledamot

Jimmy Pennala

Annika Dalin

Åsa Le Clair

Inger Löfquist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
BoRevisionen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Melander
Av föreningen utsedd revisor

Heidi Popper
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö, org.nr. 746000-6161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 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 31 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 1 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Popper
Av föreningen vald revisor

Hugo Melander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA MODARI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 16:50:38



INGER LÖFQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 23:07:38



JIMMY PENNALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 09:52:06



ANNIKA DALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 20:48:28



ÅSA LE CLAIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 21:06:25



HUGO MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 15:42:43



HEIDI POPPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 14:47:35



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 08:32:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HUGO MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-26 kl. 15:48:04



HEIDI POPPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 14:43:17



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 08:33:46



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.