



Årsredovisning

HSB brf Vindrosen

Limhamn

2023-09-01 - 2024-08-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn med säte i Malmö org.nr. 716439-6389 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31.

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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lotsförmannen 3	1995-01-01	1996
Lotsförmannen 5	1995-01-01	1996
Överlotsen 1	1995-01-01	1996
Skvatterevet 1	1995-01-01	1996
Skvatterevet 2	1995-01-01	1996

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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 m²
16	p-platser	0
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 520
6	förråd	10

Totalt 189 objekt15 530

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 2 rok, 53 st 3 rok, 13 st 4 rok, 55 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Braun	Ordförande	2021-12-17	
Hans-Lennart Göthrick	Ledamot	2011-01-13	
Torben Sten	Ledamot	2017-05-09	
Anders Fransson	Ledamot	2020-12-08	
Bo Westerlund	Ledamot	1996-06-20	
Marie Nilsson	Ledamot	2023-01-05	2023-07-21
Thomas Horke	Ledamot	2023-12-21	
Christian Hansen	Ledamot	2009-12-07	
Mattias Glans	Ledamot	2019-12-13	
Ann-Marie Lindqvist-Jönsson	Suppleant	2014-12-30	
Uffe Nielsen	Suppleant	2023-12-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Horke, Torben Sten, Hans-Lennart Göthrick samt suppleanterna Ann-Marie Jönsson och Uffe Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Braun, Torben Sten, Christian Hansen och Mattias Glans.

Revisorer har varit: Emil Alfredsson och Jan-Erik Nilsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Susanne Björkenheim (sammankallande), Joakim Björkman samt Claes Frisk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 38 medlemmar varav 33 stycken röstberättigade medlemmar. Fullmakter 3 stycken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.
Årsavgiften kommer fr.o.m 2025-01-01 att höjas med +7%

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

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.

Till medlemmarna i Brf Vindrosen, Limhamn

Oj vad tiden går, nu har ännu ett bokslutsår gått till ända.

Under året har grävningar och kabelbyte av tele2 blivit färdigt så nu ska vi alla ha fått bättre bild på våra TV-apparater.

Under året har vi också installerat IMD (individuell mätning och debitering) som inte varit så lätt på grund av huskropparnas placering. Men nu är det igång så vi hoppas det ska bli bra för oss alla.

Liksom tidigare år hade vi yttre besiktning i maj där inget större framkom. Den årliga lekplatsbesiktningen är genomförd utan några större anmärkningar.

Gummimattorna på lekplatserna har blivit tvättade med högtryck.

Året som ordförande har varit både givande och stimulerande.

Stort tack till styrelsekolleger och vår vicevärd Ann-Marie för gott samarbete under det gångna året.

Styrelsen i HSB Brf Vindrosen gm
Ulf Braun
Ordförande

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2004	Byte av gaspannor. Renovering av husgrunder/socklar.
2018	Renovering/byte av all plåt, stuprör, fogning av tegel, mjukfogar, yttre trappor samt byte/lagning takpannor.
2022	Installation av laddboxar för elbil till samtliga lägenheter, 167 st.
2024	Uppdatering/nyinstallation av kabel-TV-nät.
2024	IMD-uppkoppling.

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

2029.	Byte av gaspannor
-------	-------------------

Ekonomi

Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och förutsägbarhet. Styrelsen eftersträvar en god framförhållning i planering av underhåll och likviditetsbehov. Vi följer därför utvecklingen löpande och rådgör med samarbetspartners, t ex inom HSB och föreningens externa revisor, för att uppnå en professionell hantering av dessa frågor.

Styrelsen följer situationen på de finansiella marknaderna och har en dialog med banker och revisor för att tillse att föreningens finansiella styrka upprätthålls, samt att föreningen erbjuds marknadsmässiga villkor och får professionella råd. Styrelsen använder som stöd för sitt arbete också en finansiell policy som fastställs årligen och anpassas vid behov. Inom styrelsen finns en ekonomigrupp med särskilt ansvar för dessa frågor. Gruppen ska också uppmärksamma kontinuiteten i styrelsens agerande. Budgeten för nästkommande år tas alltid fram i samråd med HSB:s ekonom och med hänsyn till föreningens uppdaterade underhållsplan. För att säkerställa en korrekt och opartisk handläggning vid offertförfrågningar avseende föreningens lån använder föreningen HSB för att hantera dessa. HSB redovisar vid varje tillfälle samtliga inkomna offerter för styrelsen. Styrelsen har också antagit en upphandlingspolicy som ska säkerställa en korrekt hantering av upphandlingar och

val av samarbetspartners. Styrelsen har också, då fördelaktiga villkor erbjudits, placerat delar av föreningens likviditet i fastränteplaceringar.

Styrelsen ser kontinuerligt över avgiftsnivåerna, vilket under de senaste åren resulterat i beslut om en avgiftshöjning om 2-5% per år. De senaste årens utveckling med hög inflation, högre räntor och en vikande konjunktur har fortsatt påverka föreningen, dess medlemmar och samhället generellt. Riksbankens senaste räntebesked i september innebar en sänkning av styrräntan och om inflationsutsikterna står sig kan Riksbanken komma att sänka styrräntan ytterligare två eller tre gånger i år. Styrelsen noterar dock att även efter Riksbankens senaste räntebesked/prognos kommer föreningen fortfarande mötas av högre räntor vid kommande förfall än vad som varit fallet under lång tid. Detta i kombination med det allmänt högre kostnadsläget har styrelsen tagit höjd för i sitt budgetarbete. Förfallostrukturen på föreningens lån framgår av bokslutet. Styrelsen vill påminna om att många år med låga räntor och ett historiskt gott ekonomiskt utfall har tillåtit justeringar nedåt av årsavgifterna samtidigt som föreningens goda ekonomiska ställning möjliggjort självfinansiering av genomförda underhållsåtgärder. Vi befinner oss nu i en period med högre kostnadsläge och högre räntenivåer. Samtidigt leder föreningens ökande ålder över tid till ett ökat underhållsbehov. Styrelsen vill även framåt kunna säkerställa förutsägbarhet för medlemmarna vad avser avgiftsnivåer, föreningens ekonomiska styrka inför framtida investeringsbehov, ett positivt kassaflöde över tid och långsiktigt en verksamhet i balans. Styrelsen har därför, som tidigare meddelats, beslutat att justera upp årsavgiften med 7% fr o m 1 januari 2025.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet/reparationer uppgick under året till sammanlagt 312,3 (239,6) tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande:

- Löpande underhåll av värmesystem, service/reparation, byte delar (112,8 tkr)
- Löpande underhåll Va/sanitet (37,4 tkr) varav byte av en varmvattenberedare (20,8 tkr).
- Försäkringsskador (101,4 tkr).
- Reparationer av byggnader utvändigt (29,0 tkr).
- Reparation av markytor (29,1 tkr).
- Övrigt löpande underhåll (2,6 tkr).

Årets planerade underhåll

Planerat underhåll har uppgått till 486 tkr (457,5), vilket avser:

- Planerat underhåll värme (service gaspannor) (422,7 tkr).
- Byte och installation av en gaspanna (63,3 tkr).

Vicevärden

Vicevärden har sammantaget medverkat vid 12 styrelsemöten, 29 entreprenörmöten, 5 besiktningar, 11 öppet hus, lekplatsbesiktning, 2 containerhelger samt stämma.

Aktiviteter

Föreningen genomförde under sommaren en grannloppis med efterföljande grillning.

Ett 40-tal medlemmar deltog i aktiviteten.

Biblioteket (som finns i mangelrummet på gård 6) rensades under våren och nya böcker har inkommit.

Kommentar till årets förlust

Redovisningen av förlust beror på föreningens höga avskrivningar och högre räntekostnader.

Föreningen har koll på detta och höjer avgifterna kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	221	220	163	201	165
Skuldsättning, kr/kvm	6 821	6 879	6 896	6 497	6 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 821	6 879	6 896	6 497	6 516
Räntekänslighet, %	12	12	13	12	12
Energikostnad, kr/kvm	79	50	85	53	43
Årsavgifter, kr/kvm	590	562	547	536	529
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	611	585	564	558	541
Nettoomsättning, tkr	9 309	8 786	8 487	8 328	8 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	-701	-658	-1 259	-792	-1 541
Soliditet, %	38	38	38	40	40

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	26 983 707	0	0	26 983 707
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 875 800	0	0	4 875 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 333 352	0	-276 019	17 057 333
S:a bundet eget kapital, kr	49 192 859	0	-276 019	48 916 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 751 360	-657 536	276 019	17 369 843
Årets resultat, kr	-657 536	657 536	-701 009	-701 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 093 824	0	-424 990	16 668 834
S:a eget kapital, kr	66 286 683	0	-701 009	65 585 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 486 019 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	17 093 824
Årets resultat, kr	-701 009
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	486 019
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 668 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 668 834

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

9 309 047

8 786 337

Övriga intäkter

3

167 297

245 592

9 476 344**9 031 929****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-312 304

-239 582

Planerat underhåll

5

-486 019

-457 475

Fastighetsavgift/skatt

-524 850

-511 699

Driftskostnader

6

-2 672 373

-2 143 935

Övriga kostnader

7

-419 993

-408 877

Personalkostnader

8, 9

-605 388

-577 716

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 650 021

-3 591 448

-8 670 948**-7 930 732****Rörelseresultat****805 396****1 101 197****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

315 452

86 060

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 821 857

-1 844 793

-1 506 405**-1 758 733****Årets resultat****-701 009****-657 536**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	158 646 676	162 296 696
Pågående nyanläggningar	11	450 000	0
		159 096 676	162 296 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		159 097 176	162 297 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Avräkningskonto HSB Malmö		6 448 404	1 193 362
Övriga fordringar	13	59 142	1 261 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 993	79 198
		6 627 599	2 534 317
<i>Kassa och bank</i>		7 690 022	9 300 000
Summa omsättningstillgångar		14 317 621	11 834 317
SUMMA TILLGÅNGAR		173 414 797	174 131 513

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 983 707	26 983 707
Uppåtelseavgifter		4 875 800	4 875 800
Fond för yttre underhåll	15	17 057 333	17 333 352
		48 916 840	49 192 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 369 843	17 751 360
Årets resultat		-701 009	-657 536
		16 668 834	17 093 824
Summa eget kapital		65 585 674	66 286 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	43 126 081	106 245 963
Summa långfristiga skulder		43 126 081	106 245 963
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	62 730 054	0
Leverantörsskulder		267 408	33 122
Aktuella skatteskulder		63 315	65 537
Övriga skulder	19	43 135	21 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 599 130	1 478 914
Summa kortfristiga skulder		64 703 042	1 598 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 414 797	174 131 513

Kassaflödesanalys

Not

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

Rörelseresultat	805 396	1 101 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 650 021	3 591 448
Erhållen ränta	315 452	86 060
Erlagd ränta	-1 821 857	-1 844 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 949 012	2 933 912

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	1 161 760	-58 894
Förändring av kortfristiga skulder	374 121	49 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 484 893	2 924 376

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-450 000	-46 184
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	2 286 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-450 000	2 240 230

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-389 828	-267 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 828	-267 653

Årets kassaflöde**3 645 065 4 896 953****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	10 493 362	5 596 409
Likvida medel vid årets slut	14 138 427	10 493 362

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.

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 94 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 1,85 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till - 6 536 968 kr (fg år - 6 536 968 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	9 053 244	8 675 976
Hysesintäkter lokaler, ej moms	73 000	60 700
El garage och p-platser moms	131 868	49 661
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	50 935	0
	9 309 047	8 786 337

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	71 340	62 609
Försäkringsersättning	8 589	4 802
Bredband	71 309	122 244
Erhållna bidrag	0	52 736
Övriga ersättningar och intäkter, moms	4 000	3 200
Andrahandsuthyrningar	12 059	0
	167 297	245 591

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparationer av installationer	0	4 431
Löpande underhåll Va/sanitet	37 394	30 525
Reparationer, värme	112 854	128 310
Reparationer el/tele	1 814	0
Reparationer av byggnader utvändigt	29 043	689
Reparation av markytor	29 119	46 298
Försäkringsskador	101 425	23 201
Reparation av gemensamma utrymmen	656	6 127
	312 305	239 581

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	18 553
Planerat UH bostäder	0	0
Planerat UH av markytor	0	287 829
Planerat uh el/tele	0	151 094
Planerat uh värme	486 019	0
	486 019	457 476

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	660 129	669 255
El	563 061	281 906
Vatten	663 656	494 315
Sophämtning	213 702	295 143
Övrigt	440 110	403 315
Brandskydd	131 715	0
	2 672 373	2 143 934

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	223 078	213 302
Revisionsarvoden	47 791	14 000
Övriga externa kostnader	149 124	181 575
	419 993	408 877

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	229 196	211 080
Revisionsarvode	34 380	31 680
Löner och andra ersättningar	22 920	21 120
Löner anställda	234 160	234 832
	520 656	498 712
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	84 732	79 004
	84 732	79 004
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	605 388	577 716

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	205 587 442	203 244 530
Överfört från Pågående arbete, laddstolpar		2 342 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 587 442	205 587 442
Ingående avskrivningar	-43 290 746	-39 699 298
Årets avskrivningar	-3 650 021	-3 591 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 940 767	-43 290 746
Utgående redovisat värde	158 646 675	162 296 696
Bokfört värde byggnader	223 134 000	246 272 000
Bokfört värde mark	195 824 000	195 824 000
	418 958 000	442 096 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 583 142
Inköp	450 000	46 184
Överfört till Byggnader		-2 342 912
Överfört till byggnader bidrag laddstolpar		-2 286 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	0
Utgående redovisat värde	450 000	0

Pågående arbete består av IMD el, det beräknas kosta ungefär en miljon kronor och vara klart under hösten 2024.

Not 12 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 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	46 055	1 261 696
Skattefordran	13 086	0
	59 141	1 261 696

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 545	1 155
Förutbetald försäkring	82 534	73 181
Förutbetald kabel-TV	5 179	4 862
Förutbetald bredband	30 736	
	119 993	79 198

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	17 333 352	17 622 827
Avsättning	210 000	168 000
Ianspråktagande	-486 019	-457 475
	17 057 333	17 333 352

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	157 118 000	157 118 000
	157 118 000	157 118 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	0,67	2025-06-01	22 383 000	22 383 000
Stadshypotek	0,8	2026-06-01	10 068 894	10 068 894
Swedbank Hypotek	3,62	2025-12-22	26 988 329	27 378 157
SEB Bolån	1,02	2024-12-28	19 957 956	19 957 956
SEB Bolån	1,02	2024-12-28	19 957 956	19 957 956
Swedbank	2,99	2027-06-23	6 500 000	6 500 000
			105 856 135	106 245 963

Not 18 Skulder till kreditinstitut

62 730 054 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid och därför redovisas inga som kortfristiga.

Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 389 826 kr

Beräknad skuld om 5 år 103 906 995 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	62 730 054	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	43 126 081	106 245 963
	105 856 135	106 245 963

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	5 930	5 701
Arbetsgivaravgifter	2 018	1 940
Förseningsavgift	780	420
Utgående moms 25%	34 407	13 233
	43 135	21 294

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	272 473	275 139
Övriga upplupna kostnader	548 504	463 729
Förutbetalda hyror och avgifter	778 153	740 046
	1 599 130	1 478 914

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Ulf Braun
Ordförande

Anders Fransson

Christian Hansen

Mattias Glans

Torben Sten

Hans-Lennart Göthrick

Bo Westerlund

Thomas Horke

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG

Jan-Eric Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

Emil Alfredsson
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vindrosen i Limhamn, org. nr 716439-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindrosen i Limhamn 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 räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vindrosen i Limhamn för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Jan-Eric Nilsson
Förtroendevald revisor

Emil Alfredsson
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ULF BRAUN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 20:03:33



MATTIAS GLANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 20:09:15



THOMAS HORKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 07:06:38



CHRISTIAN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 22:30:42



TORBEN STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 08:44:38



HANS-LENNART GÖTHRICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 23:22:58



BO WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 07:09:40



ANDERS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 22:49:15



JAN-ERIC NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 10:25:49



EMIL ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 13:43:56



PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 14:33:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

JAN-ERIC NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 10:23:07



EMIL ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 13:45:14



PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 14:33:57



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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