



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rosenhyddan i Hököpinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge med säte i Vellinge org.nr. 769617-4742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hököpinge 55:102	2017-09-18	2018
Hököpinge 55:103	2017-09-18	2018

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 106
Totalt 54 objekt		5 106

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 21 st 3 rok, 20 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Hököpinge 55:103	Samfällighet		54/210,2	Väg, parkering, VA-ledningar, grönområde, lektyr, torg, vattenområde samt gång- och cykelväg.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Nilsson	Suppleant	2024-05-23	
André Pettersson	Suppleant	2024-05-23	
Philip Broomé	Suppleant	2023-05-16	2024-05-23
Philip Broomé	Ledamot	2024-05-23	
Alin Ion Damian	Ledamot	2022-05-10	2024-05-23
Emilia Tokatlidou	Ledamot	2024-05-23	
Dennis Sövgren	Ledamot	2023-05-16	2024-05-23
Cecilia Magnusson	Suppleant	2023-05-16	2024-05-23
Cecilia Magnusson	Ledamot	2024-05-23	
Nihad Jelacic	Ledamot	2023-05-16	
Marianne Falck	Ledamot	2023-10-19	
Ann Hanneroth	Ledamot	2022-05-10	2024-05-23
Daniel Källström	Ordförande	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Källström, Nihad Jelacic samt suppleanter André Pettersson och Emma Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Magnusson, Daniel Källström, Emilia Tokatlidou och Philip Broomé.

Revisorer har varit: Michael Davis vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Lövgren (sammankallande) Alin Ion Damian och Jessica Blomqvist valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%, samt planerat en höjning med 7% från 2025-01-01.

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 2024-01-20.

Verksamheten
2024 blev året då räntorna äntligen började stabiliseras. Dessvärre på nivåer långt över de tidigare rekordlåga som vi upplevt. För föreningen har detta inneburit att när lån har förfallit så har vi tvingats lägga om det till högre räntesats. Den generella osäkerheten i världsläget gör det väldigt svårt att förutspå hur kostnadsutvecklingen kommer att se ut framöver. Föreningen planerar enligt UH-plan att underhålla träpanel år 2025 och investera/underhålla i solceller år 2027.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet består av 6 huskroppar med två våningar samt vind. Föreningen har totalt 54 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Vissa gavellägenheter på andra våningen är étagelägenheter med boyta inom vindsplanet. Övriga lägenheter på andra våningen har biyta på vinden angiven som ateljé/förråd. Lägenheterna i första plan är upplåtna med uteplats och mindre trädgårdsyta. Samtliga huskroppar har teknikrum som en tillbyggnad i markplan och i anslutning till ett av dessa finns ett fastighetsförråd. Huvudbyggnaderna har solceller på viss del av taken.

Brf Rosenhyddans sex byggnader ligger inom fastigheterna Hököpinge 55:102 (Hus 1, Hus 2 och Hus 3) samt Hököpinge 55:103 (Hus 4, Hus 5 och Hus 6).

Byggnadernas adresser är Bäckhusvägen 366, 235 92 Vellinge.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Samlad markparkering finns mellan byggnaderna samt norr om byggnaderna, dels genom parkering längs gata. Fastigheterna har en andel i samfällighet, S38, för hantering av dagvatten. Fastigheten kommer att anslutas till gemensamhetsanläggning för grönytor, kommunikationsvägar och dylikt i samband med att området ytterligare exploateras. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

2 Rok 08 st

3 Rok 21 st

4 Rok 20 st

5 Rok 05 st

Totalt 54 st

Total bostadsarea 5.106 m2.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET (fram till 2024-04-24)

Ordförande Daniel Källström (2 år)

Ledamot Denis Sövgren (1 år)

Ledamot Nihad Jelacic (2 år)

Ledamot Damian Alin Ion (1år)

Ledamot Ann Hanneroth (1 år)

Suppleant Philip Broomé (2 år)

Suppleant Cecilia Magnusson (1 år)

HSB-ledamot Marianne Falck

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET (from 2024-04-24)

Ordförande Daniel Källström(1 år)

Ledamot Cecilia Magnusson (2 år)

Ledamot Philip Broomé (2 år)

Ledamot Nihad Jelacic (1 år)

Ledamot Emilia Tokatlidou (2 år)

Suppleant André Petersson (1 år)

Suppleant Emma Nilsson (1 år)

HSB-ledamot Marianne Falck

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Inga större åtgärder genomförda.

Årtal	Åtgärd
2023	IMD

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

Årtal	Åtgärd
2025	underhålla träpanel
2027	solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	257	250	252	266
Skuldsättning, kr/kvm	14 857	15 019	15 141	15 303	15 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 857	15 019	15 141	15 303	15 465
Räntekänslighet, %	16	19	21	22	23
Energikostnad, kr/kvm	211	157	156	125	119
Årsavgifter, kr/kvm	930	804	705	691	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	88	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	975	909	786	767	760
Nettoomsättning, tkr	4 945	4 643	4 012	3 917	3 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	302	154	32	40	115
Soliditet, %	56	56	56	56	55

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	77 355 000	0	0	77 355 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 715 000	0	0	21 715 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 455 500	0	718 000	2 173 500
S:a bundet eget kapital, kr	100 525 500	0	718 000	101 243 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 828 018	153 793	-718 000	-2 392 224
Årets resultat, kr	153 793	-153 793	302 193	302 193
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 674 225	0	-415 807	-2 090 031
S:a eget kapital, kr	98 851 275	0	302 193	99 153 469

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 718 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 674 224
Årets resultat, kr	302 193
Reservation till underhållsfond, kr	-718 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 090 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 090 031

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 944 873	4 424 871
Övriga rörelseintäkter	3	32 766	218 094
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 977 639	4 642 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 732 970	-1 530 981
Övriga externa kostnader	5	-190 629	-206 642
Personalkostnader	6	-105 066	-124 275
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265 018	-1 253 066
Summa rörelsekostnader		-3 293 683	-3 114 964
Rörelseresultat		1 683 956	1 528 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 479	52 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 467 242	-1 426 272
Summa finansiella poster		-1 381 763	-1 374 208
Årets resultat		302 193	153 793

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	170 874 165	172 139 183
Summa materiella anläggningstillgångar		170 874 165	172 139 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		170 874 665	172 139 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 261	60
Övriga fordringar		206 486	255 231
Avräkningskonto HSB Malmö		2 282 766	1 477 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	338 612	260 593
Summa kortfristiga fordringar		2 837 125	1 993 022
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 300 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 300 000	2 300 000
Summa omsättningstillgångar		5 137 125	4 293 022
SUMMA TILLGÅNGAR		176 011 790	176 432 705

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 355 000	77 355 000
Upplåtelseavgifter		21 715 000	21 715 000
Fond för yttre underhåll		2 173 500	1 455 500
Summa bundet eget kapital		101 243 500	100 525 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 392 224	-1 828 018
Årets resultat		302 193	153 793
Summa fritt eget kapital		-2 090 031	-1 674 225
Summa eget kapital		99 153 469	98 851 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	47 951 800	75 859 560
Summa långfristiga skulder		47 951 800	75 859 560
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	27 907 760	827 760
Leverantörsskulder		112 033	133 651
Övriga skulder		37 967	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	848 761	760 459
Summa kortfristiga skulder		28 906 521	1 721 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 011 790	176 432 705

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

302 193

153 793

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 265 018

1 253 066

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 567 211****1 406 859****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

2 329

Förändring av kortfristiga fordringar

-508

-310 132

Förändring av leverantörsskulder

0

-21 960

Förändring av kortfristiga skulder

66 684

94 486

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 633 387****1 171 582****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-204 900

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-204 900****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-827 760

-620 820

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-827 760****-620 820****Årets kassaflöde****805 627****345 862****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 777 138

3 431 276

Likvida medel vid årets slut**4 582 765****3 777 138**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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 2024.

Kassaflödenanalys

Kassaflödenanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifter ingår el IMD, vatten IMD och bredband.

	2024	2023
Hysesintäkter garage, moms	177 376	158 853
Årsavgifter bostäder	4 228 728	3 915 516
Bredband	109 512	131 382
Kallvatten/varmvatten	124 362	98 764
Övrigt	20 457	27 799
Årsavgift bostad el, moms	284 439	92 556
Öresutjämning	-1	
	4 944 873	4 424 870

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	184 051
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	32 766	24 163
Ersättning från försäkringsbolag	0	9 880
	32 766	218 094

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Serviceavtal	22 679	12 666
Snörenhållning	18 332	26 617
Löpande underhåll	48 387	55 742
Elavgifter för drivkraft och belysning	829 413	559 724
Vatten och avlopp / VA	248 325	216 037
Sophämtning, avfall, renhållning	80 038	74 042
Fastighetsförsäkringar	82 151	72 740
TV	109 536	135 964
Fastighetsskötsel	291 751	285 096
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	2 359	4 853
Planerat uh ventilation	0	87 500
Öresutjämning	-1	0
	1 732 970	1 530 981

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkasso	30	0
Överlåtelseavgifter	5 610	7 666
Pantförskrivningsavgift	6 870	6 124
Revisionsarvoden	16 454	11 639
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 247	2 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	98 025	94 290
Medlemsavgift HSB	22 825	22 825
Förvaltning extra debitering	5 500	16 145

Kontorsmaterial	4 177	0
Övriga kostnader	24 890	45 578
Öresutjämning	1	0
	190 629	206 642

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode*	70 007	74 300
Övriga förtroendevalda	12 100	22 280
Sociala kostnader	22 959	27 695
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	105 066	124 275

* Mindre utfall i år på grund av periodiseringar ifjol.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 514 945	180 310 045
Ombokning från pågående/ elmätare	0	204 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 514 945	180 514 945
Ingående avskrivningar	-8 375 762	-7 122 696
Årets avskrivningar	-1 265 018	-1 253 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 640 780	-8 375 762
Utgående redovisat värde	170 874 165	172 139 183
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	7 620 000	7 620 000
	68 620 000	68 620 000
Bokfört värde byggnader	139 874 165	141 139 183
Bokfört värde mark	31 000 000	31 000 000
	170 874 165	172 139 183

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Malmö

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	297 762	230 965
Upplupna ränteintäkter	40 850	29 628
	338 612	260 593

Not 10 Kortfristiga placeringar

Avser fastränteplacering hos HSB Malmö

	2022-12-31	2021-12-31
Namn		
Fastränteplacering	2 300 000	2 300 000
	2 300 000	2 300 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 240 000	81 240 000
	81 240 000	81 240 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

47 951 800 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 827 760 kr. Faktiska amorteringar under det kommande året för den totala skulder är 827 760 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 907 760	827 760
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	47 951 800	75 859 560
	75 859 560	76 687 320

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	392 424	380 537
Upplupet styrelsearvode	90 430	84 120
Övrigt	365 908	295 802
Öresutjämning	-1	0
	848 761	760 459

Årsredovisning för HSB brf Rosenhyddan i Hököpinge har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Daniel Källström

Emilia Tokatlidou

Cecilia Magnusson

Philip Broomé

Nihad Jelacic

Marianne Falck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor

Michael Davis
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenhyddan i Hököpinge, org.nr. 769617-4742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenhyddan i Hököpinge för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 december 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Rosenhyddan i Högsköpinge för räkenskapsåret 20240101-20241231 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

Micheal Davis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL KÄLLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 11:38:41



NIHAD JELACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:05:50



EMILIA TOKATLIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 20:07:12



PHILIP BROOMÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:33:27



CECILIA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:33:20



MARIANNE FALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:30:55



MICHAEL DAVIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:53:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:37:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL DAVIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:46:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:37:23



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.