



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rodret i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rodret i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5668 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rodret 2	1939-03-25	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	381
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 243
Totalt 27 objekt		1 624

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 2 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Saskia Moquist	Ordförande	2023-04-26	
Anna Horn	Ledamot	2018-06-06	
Johan Alftrén	Ledamot	2024-04-15	
Evelina Franzén	Ledamot	2023-04-26	
Nils Christofferson	Ledamot	2021-08-17	2024-04-15
Theodor Bondestam	Ledamot	2024-04-15	
Theodor Bondestam	Suppleant	2023-04-26	2024-04-15
Patrik Henriksson	Suppleant	2023-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: [AVGÅENDE LEDAMÖTER/SUPPLEANTER].

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Alftrén, Evelina Franzén, Saskia Moquist, Nils Christofferson och Theodor Bondestam.

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

Valberedning har varit: David Wramneby (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma om nya stadgar hölls 2024-01-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

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 2024-09-26.

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 25%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Utförda renoveringar:

Cirka 1990: Samtliga vattenstammar byttes i kök och badrum. Ommålning av trapphus.

Cirka 1994: Renovering av fönster.

2002: Renovering av balkonger.

2005: Fasadens sockel renoverades. Samtliga tvättmaskiner uppgraderades och luftavfuktare installerades. Ommålning av tvättstuga och torkrum renoverades.

2007: Takrenovering

2009: Relining av avloppsstammar i kök och badrum.

2009-2010: Nya radiatorer och ny värmecentral installerades. Trapphusen målades även om.

2011: Omfogning av fasaden.

2013: Nytt soprum installerades på gården liksom separat förvaring av cyklar och barnvagnar.

2016: Renovering av el-stammar.

2021: Delar av fasaden renoverades

2022: Relining av vattenstammar i bottenplattan samt splitt av avloppet för att särskilja dagvatten och spillvatten. Bygge av pergola i trädgården, nytt cykelskjul i trädgården samt nytt soprum på gården.

Underhåll

Under våren 2024 rustade vi upp lokalen i korsningen Spånehusvägen/Falsterbogatan inför att den nya hyresgästen Sip & Create skulle flytta in. Samtliga skyltfönster byttes ut och innertaket reparerades efter en tidigare vattenläcka. Under hösten bytte vi ut tre radiatorer i lokalen.

Fasadens fogar har besiktigats av en extern besiktningsman.

Vi har också genomfört obligatorisk ventilationskontroll.

I år genomfördes en vårstädning då vi rengjorde cykelskjul, tvättstuga samt uppfräschning av trädgården samt en lite enklare höststädning där vi städade gården, tvättstuga och extrarum i A-trappan samt rensade ogräs runt huset.

Avtal

Sip and Create är ny hyresgäst sedan 2024-07-01.

Underhållsplan

Nästa större renovering är omfogning av fasaden 2026.

Ekonomi

2024-01-01 höjdes avgifterna med 25%. Avgiftshöjningen var nödvändig för att klara de höjda räntekostnaderna och driftskostnaderna.

I slutet av året amorterade föreningen 500 000 kronor på vårt banklån. En del amortering avser återbetalning av tillfälligt lån på 220 000 kronor som var upptaget i början av 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 230 696 kronor.

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

2025 Ombesiktning OVK

2026 Omfogning av tegelfasader

Styrelsens slutord:

Eftersom vi är en liten förening vill vi i styrelsen avslutningsvis uppmuntra alla medlemmar att engagera sig i föreningen. Detta kan man göra på olika sätt, bland annat genom närvaro på vår- och höststädning, hjälp med mindre löpande underhåll och styrelsearbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	105	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 221	3 286	3 286	1 544	1 819
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 208	4 433	4 433	2 083	2 453
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	3
Energikostnad, kr/kvm	325	310	278	217	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	702	607	502	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	69	74	70	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 024	822	715	728
Nettoomsättning, tkr	1 755	1 552	1 342	1 166	1 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-251	-277	118	370
Soliditet, %	9	9	11	28	23

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 102 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 244 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för 2% från 1 april 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	36 164	0	0	36 164
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	832 269	0	-143 997	688 272
S:a bundet eget kapital, kr	868 433	0	-143 997	724 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-31 105	-251 059	143 997	-138 168
Årets resultat, kr	-251 059	251 059	-31 483	-31 483
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-282 164	0	112 514	-169 651
S:a eget kapital, kr	586 269	0	-31 483	554 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 997 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	-282 164
Årets resultat, kr	-31 483
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 997
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-169 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-169 650
------------------------------------	-----------------

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 755 200	1 594 482
Övriga intäkter	3	136 195	123 056
		1 891 395	1 717 538
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-131 323	-50 738
Planerat underhåll	5	-193 997	-290 263
Fastighetsavgift/skatt		-65 190	-64 288
Driftskostnader	6	-820 915	-871 272
Övriga kostnader	7	-172 390	-171 450
Personalkostnader	8	-51 708	-50 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 246	-232 955
		-1 668 769	-1 731 774
Rörelseresultat		222 626	-14 236
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 109	4 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 218	-241 360
		-254 109	-236 823
Årets resultat		-31 483	-251 059

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 510 061	5 743 307
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		5 510 061	5 743 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
Egen Brf långvarigt bruk		100 000	100 000
		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		5 610 561	5 843 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 020
Avräkningskonto HSB Malmö		506 262	403 715
Övriga fordringar	12	9 991	125 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 143	110 020
		620 396	640 475
Summa omsättningstillgångar		620 396	640 475
SUMMA TILLGÅNGAR		6 230 957	6 484 282

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 164	36 164
Fond för yttre underhåll	15	688 272	832 269
		724 436	868 433
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-138 168	-31 105
Årets resultat		-31 483	-251 059
		-169 651	-282 164
Summa eget kapital		554 785	586 269
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 230 696	5 510 696
Leverantörsskulder		65 582	65 606
Aktuella skatteskulder		92 023	0
Övriga skulder	19	42 000	95 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	245 871	226 039
Summa kortfristiga skulder		5 676 172	5 898 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 230 957	6 484 282

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 483	-251 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		233 246	232 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		201 763	-18 104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		122 625	-161 649
Förändring av kortfristiga skulder		58 159	-727 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		382 547	-906 906
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-24 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-24 627
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av lån		-280 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-280 000	0
Årets kassaflöde		102 547	-931 533
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		403 715	1 335 248
Likvida medel vid årets slut		506 262	403 715

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 35 år.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 072 695	699 867
Hysesintäkter	361 689	374 567
IMD El	182 314	234 165
Vatten	10 758	43 032
Uppvärmning	45 342	171 681
Avfallsavgifter	82 402	71 170
	1 755 200	1 594 482

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för abonnemang för tv och bredband. Värme, el och vatten debiteras separat. Intäkter för värme och vatten inkluderas i årsavgifter fr.o.m Q2-2024.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	26 525	34 617
Erhållna bidrag	0	88 439
Ersättning från hyresgäst (lokal)	109 670	0
	136 195	123 056

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer, bostäder	499	2 500
Reparationer, VA/sanitet	11 500	7 523
Reparationer, Värme	16 773	678
Reparationer el/tele	0	11 058
Löpande UH av byggnader utvändigt	79 501	0
Reparation av markytor	5 712	15 638
Reparationer av gemensamma utrymmen	11 054	7 910
Reparationer av installationer	6 284	0
Reparation försäkringsärende	0	5 432
Öresutjämning	0	-1
	131 323	50 738

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH av byggnader utvändigt	46 735	0
Planerat UH lokaler	137 087	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	50 908
Planerat UH VA/Sanitet	0	239 355
Planerat uh av installationer	10 175	0
	193 997	290 263

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 839	121 354
El	207 295	192 594
Uppvärmning	227 504	236 354
Vatten	92 447	90 535
Sophämtning	114 509	133 540
Övriga avgifter	101 321	96 897
	820 915	871 274

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	72 204	86 894
Revisionsarvoden	14 800	14 013
Övriga kostnader	85 386	70 543
	172 390	171 450

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	37 245	34 125
Revisorsarvode	0	4 536
Löner och ersättningar	2 100	0
	39 345	38 661
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	12 363	12 147
	12 363	12 147
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 708	50 808

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 349 861	9 325 234
Anskaffning relining	0	24 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 349 861	9 349 861
Ingående avskrivningar	-3 636 554	-3 403 599
Årets avskrivningar	-233 246	-232 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 869 800	-3 636 554
Mark	30 000	30 000
Utgående värde mark	30 000	30 000
Bokfört värde byggnader och mark	5 510 061	5 743 307
Taxeringsvärden byggnader	13 025 000	13 025 000
Taxeringsvärden mark	9 508 000	9 508 000
	22 533 000	22 533 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Byggnation avseende relining, dagvatten samt ny trädgårdsanläggning har slutförts under 2022. Kostnaden för relining uppgick till 1 679 542 kr med tilläggsaktivering på 24 672 kr mot projektet under 2023.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Relining & dagvatten	0	24 627
Trädgård	0	0
Omklassificeringar till byggnad	0	-24 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 545	100 865
Skattefordringar	4 446	0
Investeringsmoms	0	24 855
	9 991	125 720

* Investeringsmomsen avser avdragsrätten på installation av IMD-anläggningen.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 009	41 774
Upplupna ränteintäkter	0	2 895
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	61 134	65 351
	104 143	110 020

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	832 269	813 532
Avsättning	50 000	309 000
Ianspråktagande	-193 997	-290 263
	688 272	832 269

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	5 731 000	5 518 000
	5 731 000	5 518 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 230 696 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 280 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 5 230 696 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 230 696	5 510 696
	5 230 696	5 510 696

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 620798	4,466	2024-09-23	0	5 510 696
Swebank Hypotek	3,122	2025-09-28	5 230 696	0
			5 230 696	5 510 696

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	42 000	42 000
Övriga kortfristiga skulder	0	50 777
Ränta kortfr placeringar	0	2 895
	42 000	95 672

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 637	6 594
Förutbetalda hyror och avgifter	141 652	106 725
Övriga upplupna kostnader	102 583	112 721
Öresutjämning	-1	-1
	245 871	226 039

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Saskia Moquist
Ordförande

Anna Horn
Styrelseledamot

Johan Alfrén
Styrelseledamot

Evelina Franzén
Styrelseledamot

Theodor Bondestam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Göran Larsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rodret i Malmö, org.nr. 746000-5668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rodret i Malmö 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. 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. Risker 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 Rodret i Malmö 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SASKIA MOQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 13:27:15



EVELINA FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 10:24:10



ANNA HORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 21:12:53



THEODOR BONDESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 10:50:35



JOHAN ALFTRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 11:15:05



GÖRAN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 14:33:17



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 14:57:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 14:37:38



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 14:56:57



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.