



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rosenvång 2 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF ROSENVÅNG 2

HSB bostadsrättsförening Rosenvång 2 kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum och tid: 26 februari kl. 19.00

Plats: Kolkällaren, Sveagatan 100 A

På stämman kommer medlemmarna, utöver de beslut som enligt stadgarna ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma, även att fatta beslut om **inkomna motioner från medlemmarna** samt om **en proposition från styrelsen**.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två justerare.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Ärenden hänskjutna av styrelsen samt motioner från medlemmar (angivna i kallelsen)
 - 24.1 Motion – beslut: Utredning av tre alternativ för att sänka elkostnader för hyresgäster samt skapa framtida intäktsmöjligheter för föreningen.
 - 24.2 Motion – beslut: Sänkning av avgiften för övernattningslägenheten.
 - 24.3 Motion – beslut: Byte av det höga gröna vid balkongerna på Västanväg 55 mot Ölandstok.
 - 24.4 Motion – beslut: Utredning av möjligheten att bygga ett motorcykelgarage för minst tre motorcyklar.
 - 24.5 Proposition – beslut: Anläggning av boulebana i föreningens trädgård.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Välkommen!
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5981 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ladusvalan 1	1952-02-05	1949
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)	533
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	37
1	förråd	0
53	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 284
Totalt 173 objekt		7 854

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 2 rok, 50 st 3 rok och 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Limhamn S:7	Samfällighet		6,800	Gatemark
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Ljungberg	Ordförande	2025-03-11	
Rolf Ljungberg	Suppleant	2024-03-27	2025-03-11
Kajsa Emanuelsson	Ordförande	2023-12-27	2025-03-11
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-09	2025-04-14
Hans Fredrik Ekelund	Ledamot	2024-03-27	
Froso Bodin	Ledamot	2022-05-09	
Magnus Förster	Ledamot	2019-04-09	
Markus Nord	Ledamot	2025-03-11	
Alexandra Bågenholm	Ledamot	2024-03-27	
Emeli Skandevall	Ledamot	2024-03-27	2024-10-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexandra Bågenholm, Magnus Förster & Froso Bodin.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämma och extra stämma.

Firman tecknas två i förening av Rolf Ljungberg, Froso Bodin, Magnus Förster, Markus Nord, Alexandra Bågenholm och Kajsa Emanuelsson.

Revisorer har varit: Kjell Svensson och Johan Lidmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Gabi Ulrika Louisedotter (sammankallande), samt Mario Toffia, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 32 deltagare varav 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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 2025-04-15.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Byte till LED-belysning i samtliga trapphus.
- Sagt upp avtalet vaktmästartjänst med HSB.
- Bytt 1 av 6 torkskåp till energisnål variant samt 1 energisnål torkfläkt.
- Infört digital boendeapp, Boappa.
- Renoverat samtliga trädgårdsbänkar.
- Anlagt odlingslådor.
- Nytt staket vid Ansgarigången.
- Nytt passersystem till Kolkällaren.

- Fontänen har renoverats och är åter i funktion.
- Ny sarg runt gungorna.
- Nytt pingisbord.

Åtgärderna har finansierats med kassa.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Vidare undersöker styrelsen ett eventuellt byte av passersystem.

Styrelsen har med inrådan av vår HSB-ekonom fattat beslutet om att höja avgiften med 6% från och med 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Omdragning av el samt byte av elcentraler och installation av jordfelsbrytare i varje lägenhet
1999	Renovering tvättstugor
1999	Bytt yttre fönsterglas och fönsterram (AL-inkladda, ny ytterbåge och glas)
1999	Bytt entrédörrar
1999	Installation porttelefon
1999	Målning trapphus
1999	Trädgård anlades
2011	Ombyggnad gemensamhetslokal samt gym
2014	Bygg av övernattningslägenhet
2015	Samtliga tak renoverades
2015	Samtliga fasader omfogades
2018	Montering av spiro rör i samtliga ventilationskanaler
2018-2019	Föreningen anskaffade butikslokal samt renoverade denna för uthyrning
2019	Skyddsutrustning renoverades i samtliga hus
2019	Värmeväxlar byttes
2020	Bredband till samtliga lgh. via Ownit.
2020	Lekplats renoverades
2021	Bytt tvättmaskiner i samtliga tvättstugor samt installerat nya kondensfläktar i torkrum
2022	Dagvattenseparering
2022	Renoveringen av samtliga grillplatser med ny belysning
2022	Installation av nya LED-nödutgångsskyltar i samtliga källargångar
2023	Installation av IMD-el och uppgradering av elservis
2023	Relining av avloppsstammar
2023	Installation av råttstopp
2024	OVK-besiktning
2024	Nytt passersystem till Kolkällaren
2025	Nytt staket vid Ansgarigången
2025	Anläggning av odlingslådor
2025	Renovering av samtliga parkbänkar
2025	LED-belysning i samtliga trapphus
2025	Ny sarg runt gungorna
2025	Fontänen renoverad

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Löpande byte till mer energisnåla torktumlare och torkskåp.
- Renovering av miljöhusen.
- Anläggning av ytterligare 5 parkeringsplatser med laddstolpar.
- Byte av passersystem.
- Översyn av dörrar & entrépartier.
- Plattorna på gångbanorna.
- Byte av balkongdörrar.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	84	108	130	216	208
Skuldsättning, kr/kvm	3 458	3 473	3 244	1 697	1 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 698	3 745	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	3	2
Energikostnad, kr/kvm	297	287	256	201	187
Årsavgifter, kr/kvm	853	785	687	642	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	797	753	697	68
Nettoomsättning, tkr	6 595	6 162	5 696	5 310	5 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 225	-779	-156	271	110
Soliditet, %	30	32	34	50	57

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och planerat underhåll som har engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medel ökar med 213 983 kr.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgift inför 2026 med 6%."

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	205 379	0	0	205 379
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 530 533	0	105 622	1 636 155
S:a bundet eget kapital, kr	1 735 912	0	105 622	1 841 534
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 114 901	-778 714	-105 622	11 230 565
Årets resultat, kr	-778 714	778 714	-1 225 172	-1 225 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 336 187	0	-1 330 794	10 005 393
S:a eget kapital, kr	13 072 099	0	-1 225 172	11 846 927

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 378 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 336 187
Årets resultat, kr	-1 225 172
Reservation till underhållsfond, kr	-551 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	445 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 005 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 005 393

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 594 548	6 225 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 968	35 174
Summa Rörelseintäkter		6 610 516	6 260 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 082 808	-4 474 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 675	-205 014
Arvode och övriga ersättningar	Not 6	-310 485	-314 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 437 203	-1 259 560
Summa Rörelsekostnader		-7 111 171	-6 254 101
Rörelseresultat		-500 654	6 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 237	5 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 755	-790 063
Summa Finansiella poster		-724 517	-784 915
Resultat efter finansiella poster		-1 225 172	-778 714
Resultat före skatt		-1 225 172	-778 714
Årets resultat		-1 225 172	-778 714

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	38 311 156	39 748 359
Summa Materiella anläggningstillgångar		38 311 156	39 748 359

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		38 311 656	39 748 859
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 372	98 106
Aktuell skattefordran		0	10 838
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 106 150	979 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 445	198 155
Summa Kortfristiga fordringar		1 336 967	1 286 625

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	500 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	300 000

Summa Omsättningstillgångar		1 836 967	1 586 625
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		40 148 623	41 335 484
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	205 379	205 379
Fond för yttre underhåll	1 636 155	1 530 533
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 841 534	1 735 912
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 230 565	12 114 901
Årets resultat	-1 225 172	-778 714
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 005 394	11 336 187
Summa Eget kapital	11 846 927	13 072 099

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1021 975 000	13 600 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	21 975 000	13 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 100 000	13 675 000
Leverantörsskulder	294 148	258 008
Skatteskulder	40 135	17 493
Övriga kortfristiga skulder	20 678	-68 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11871 735	781 477
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 326 696	14 663 385
Summa Skulder	28 301 696	28 263 385
Summa Eget kapital och skulder	40 148 623	41 335 484



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-500 654	6 201
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 437 203	1 259 560
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 437 203	1 259 560
Erhållen ränta	17 496	5 642
Erlagd ränta	-735 708	-789 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 337	482 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 618	76 986
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	234 264	-1 026 440
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	195 646	-949 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 983	-467 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 307 432
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 307 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	1 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	1 800 000
Årets kassaflöde	213 983	-974 608
Likvida medel vid årets början	1 229 547	2 204 156
Likvida medel vid årets slut	1 443 530	1 229 547

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 758 584	5 398 000
	Årsavgift bostad el, moms	314 054	355 865
	Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	131 957	111 320
	Årsavgifter lokaler	42 164	39 524
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	0	11 416
	Hyror lokaler	162 841	173 990
	Hyror garage och parkeringsplatser	117 000	84 800
	Hyror övrigt	10 229	1 600
	Övriga primära intäkter	61 766	63 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 598 595	6 239 835
	Hyresbortfall	-4 047	-14 708
	<i>Summa</i>	-4 047	-14 708
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 594 548	6 225 127

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband. El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	9 373
	Övriga sekundära intäkter	15 968	25 801
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 968	35 174

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 020 317	-765 556
	Snö och halk-bekämpning	-94 128	-51 334
	Reparationer	-364 672	-191 900
	Planerat underhåll	-445 379	-166 909
	Försäkringsskador	-4 131	-203 358
	El	-575 253	-556 602
	Uppvärmning	-1 290 038	-1 258 852
	Vatten	-457 252	-441 614
	Sophämtning	-71 246	-158 268
	Fastighetsförsäkring	-146 868	-138 734
	Kabel-TV och bredband	-172 885	-165 833
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-232 750	-199 270
	Förvaltningsavtalskostnader	-176 906	-154 934
	Övriga driftkostnader	-30 982	-21 740
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 082 808	-4 474 904
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 576	0
	Administrationskostnader	-159 626	-111 576
	Extern revision	-18 650	-18 475
	Konsultkostnader	-6 000	0
	Medlemsavgifter	-48 970	-48 970
	Föreningsverksamhet	-16 150	-6 879
	Övriga förvaltningskostnader	-21 703	-19 114
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-280 675	-205 014
Not 6	Arvode och övriga ersättningar	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Arvode och övriga ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-195 085	-190 500
	Revisionsarvode	-15 217	-19 812
	Övriga arvoden	-36 279	-34 099
	Sociala avgifter	-63 904	-70 212
	<i>Summa Arvode och övriga ersättningar</i>	-310 485	-314 623

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 903 353	43 191 720
	Ingående anskaffningsvärde mark	179 250	179 250
	Årets investeringar	0	14 711 633
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 082 603	58 082 603
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 334 244	-17 074 684
	Årets avskrivningar	-1 437 203	-1 259 560
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 771 447	-18 334 244
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 311 156	39 748 359
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 868 000	909 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	581 000	273 000
	<i>Summa</i>	170 449 000	154 182 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 183 000	28 183 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 183 000	28 183 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	943 530	929 547
	Övriga fordringar	162 620	49 978
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 106 150	979 525
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	300 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	2,73%	2029-06-30	5 200 000	200 000
Stadshypotek AB	2,78%	2028-09-01	8 275 000	0
Handelsbanken	4,06%	2026-06-01	2 000 000	0
Handelsbanken	3,75%	2027-12-30	6 000 000	100 000
Handelsbanken	0,69%	2026-09-01	2 800 000	0
Handelsbanken	0,65%	2026-07-30	2 800 000	0
			27 075 000	300 000

Långfristig del	21 975 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 800 000
Kortfristig del	5 100 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	549 869	533 562
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	96 195	92 148
Övriga upplupna kostnader	225 671	155 767
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	871 735	781 477

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 11 december 2025.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Rolf Ljungberg
Ordförande

Froso Bodin

Magnus Förster

Hans Fredrik Ekelund

Alexandra Bågenholm

Markus Nord

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Lidmark
Av föreningen vald revisor

Kjell Svensson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö, org.nr. 746000-5981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Svensson
Av föreningen vald revisor

Johan Lidmark
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Ljungberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:08:55



Froso Bodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:10:15



Magnus Förster

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:13:02



Hans Fredrik Ekelund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:11:51



Alexandra Bågenholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:14:31



Markus Nord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 20:16:49



Johan Lidmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 08:45:53



Kjell Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 22:35:05



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 09:31:30



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Lidmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 08:49:21



Kjell Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 22:37:36



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 09:31:03



Utredning av framtidssäkra energilösningar

Mario Toffia – Lägenhetsnummer 60

Sammanfattning

En motion för utredning av investering i solceller, batterilagring, AI-optimering av fjärrvärmesystemet samt intjäning genom frekvenshandel av el.

Bakgrund / Motivering

Föreningens hyresgäster står för sina egna elkostnader, men föreningen kan genom gemensamma investeringar bidra till att minska dessa kostnader och samtidigt stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Genom att installera solceller, komplettera med batterilagring och införa AI-baserad styrning av fjärrvärmen kan den totala energiförbrukningen minska, effektuttaget optimeras och energikostnaderna för både hyresgäster och förening sänkas. Dessutom kan batterilösningar användas för frekvenshandel (stödtjänster) på elmarknaden, vilket kan generera löpande intäkter som kommer föreningens medlemmar till godo.



Målet är att detta underlag ska ligga till grund för beslut vid årsstämman 2026 eller 2027.

För att fatta ett välgrundat beslut krävs ett tekniskt och ekonomiskt underlag. Föreningen bör därför låta oberoende aktörer genomföra simuleringar och kalkyler för att belysa investeringskostnader, besparingspotential och intjäningsmöjligheter.

Föreslagna alternativ

1. Solceller med batterilagring
2. Solceller med batterilagring och AI-optimering av fjärrvärmen
3. Solceller med batterilagring, AI-optimering och intjäning genom frekvenshandel av el



Jag kan bidra med teknisk kompetens i arbetet, men eftersom jag arbetar inom området bör en oberoende granskare delta för att undvika **jäv**.

Förslag till beslut

Att föreningen beslutar att genomföra en utredning av tre alternativ för att sänka elkostnader för hyresgäster och skapa framtida intäktsmöjligheter för föreningen:

1. Solceller med batterilagring
2. Solceller med batterilagring och AI-optimering av fjärrvärmen
3. Solceller med batterilagring, AI-optimering och intjäning via frekvenshandel av el

Att föreningen anlitar oberoende aktörer, till exempel Vettesol eller motsvarande, för att genomföra simuleringar och ta fram offerter inklusive beräknad återbetalningstid, besparingspotential och intjäningsmöjligheter.

Att undertecknad deltar i samordningen av utredningen, under förutsättning att en oberoende granskare utses för att säkerställa objektivitet.

Att målet är att ta fram ett beslutsunderlag som kan presenteras för stämman 2026 eller 2027.

Motionär

Mario Toffia Lägenhetsnummer 60

Last updated 2025-10-31 20:26:55 +0100

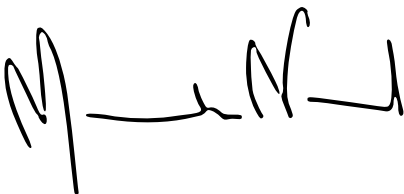
Förslag om att sänka avgiften för övernattningslägenheten

Föreningen har en övernattningslägenhet i källaren, adress Västänväg 53 C,, som medlemmar kan hyra för sina gäster. Avgiften är i dag 400 kr/natt. Jag tycker att denna avgift ska sänkas, halveras, till 200 kr/natt.

Övernattningslägenheten är en service som föreningen erbjuder sina medlemmar och det är inte rimligt att avgiften baseras på ett tänkt marknadspris. Istället borde avgiften sättas i relation till annan service i föreningen – som hobbyrum, gemensamhetslokal och parkering, där avgifterna är 0 kr, 100 kr/dygn respektive 200 kr/månad. Att en natt i övernattningslägenheten kostar lika mycket som exempelvis två månaders parkering, tyder enligt mig på att avgiften är för hög.

Tittar man på hur mycket övernattningslägenheten bokas, visar det sig vara endast ett fåtal nätter per månad. Med en sänkt avgift bedömer jag att utnyttjandegraden ökar, varför en sänkning inte behöver betyda lägre inkomster för föreningen.

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar: Att avgiften för övernattningslägenheten sänks från 400 kr till 200 kr per natt.



Markus Nord
Östra Ansgarigatan 95 D, lgh 14

Motion till Årsstämm^oan^u

1. Rabatten vid balkongerna på Västamväg 55
2. Alldeles för stora unga växter som snart växer in i balkongerna.
Ful väx^ulighet
3. Ta bort allt det hög^u gröna och plaudera den fina gula Ölandsstoken istället.
Som på Västamväg 53

Mvb
Marta Hamsson
Lgh. 70

Motion om motorcykelgarageplatser i [Hsb BRF Rosenvång 2]

Ärende

Vi är några boende i föreningen som är intresserade av att hyra garageplatser för motorcyklar. Då motorcyklar tar mindre yta än en bil ser vi möjlighet att effektivisera markanvändningen genom att uppföra ett mindre garage särskilt avsett för motorcyklar.

Förslag

1. Att föreningen utreder möjligheten att bygga ett motorcykelgarage för minst tre motorcyklar.
 2. Att hyran för en motorcykelplats sätts till **200 kr/månad**. Detta innebär **600 kr/månad = 7200 kr/år** i intäkt redan från start.
 3. Att föreningen utreder fler platser om intresset ökar.
 4. Att byggnation sker under förutsättning att bygglov beviljas av Malmö stad och att kostnaderna ryms inom en rimlig budget.
-

Motivering

- Ger trygg och väderskyddad förvaring av motorcyklar.
- Attraktiv boendeförmån som ökar trivseln och gör föreningen mer attraktiv för framtida köpare.
- Effektiv användning av föreningens markyta.

- Skapar löpande intäkter till föreningen.
-

Kostnads- och nyttokalkyl (exempel för Malmö)

Intäkt

- 3 hyresgäster $\times$ 200 kr/mån = **600 kr/mån = 7 200 kr/år.**

Ytbehov

- Minst **12 m²** (4,0 $\times$ 3,0 m) för tre motorcyklar sid-vid-sid.
- Rekommenderad praktisk yta: **14–16 m².**
-

Antal MC	Rekommenderad yta (bredd $\times$ djup)	Total yta
5 st	6,0 m $\times$ 3,0 m	1
6 st	7,2 m $\times$ 3,0 m	2

Kostnadsnivåer

A. Budget (enkel carport, öppen front): 25 000 – 47 000 kr

- Återbetalningstid: ca 3,5 – 6,5 år

B. Standard (litet låsbart garage, betongplatta, port, el): 70 000 – 150 000 kr

- Återbetalningstid: ca 9,7 – 21 år.
- Rekommenderat alternativ (balans mellan säkerhet och kostnad).

C. Premium (isolerat, säkerhet, automatisk port): 150 000 – 280 000 kr

- Återbetalningstid: 13+ år.

Exempel på kostnadsposter

- Grundläggning (platta/plintar): 4 000 – 25 000 kr.
- Väggar/tak: 8 000 – 35 000 kr.
- Port (manuell/rull): 10 000 – 20 000 kr.
- Elinstallation: 5 000 – 10 000 kr.
- Bygglov och ritningar (Malmö): 5 000 – 20 000 kr.
- Arbetskostnad entreprenör: 10 000 – 25 000 kr.

Det finns också färdiga moduler på ex. [Bauhaus.se](https://www.bauhaus.se) , [Dancovershop.com](https://www.dancovershop.com) både i trä eller metall som är färdigbyggda med port. Då är det el som kommer att behöva installeras.

Tillstånd och krav i Malmö

- **Bygglov krävs** för garage/carport i bostadsrättsföreningar i Malmö. Attefallsregler (30 m²) gäller inte för flerbostadshus.
 - **Ritningar och situationsplan** krävs vid bygglovsansökan.
 - **Avgift för bygglov** enligt Malmö stads taxa: 5 000 – 20 000 kr beroende på projektets omfattning.
 - **Tekniskt samråd/kontrollansvarig** kan krävas.
 - Eventuella **markavgifter eller markupplåtelse** om garaget placeras på föreningens gemensamma mark nära gräns mot allmän plats.
 - **Försäkring** och avtal för drift bör ses över.
-

Källor

- Malmö stad – Garage och carport: bygglov krävs.
 - Malmö stad – Bygglov och teknisk anmälan, handläggning och avgifter.
 - Boverket – Attefallshus och regler för komplementbyggnader (gäller ej flerbostadshus).
 - Malmö stad – Parkeringspolicy, mått och riktlinjer för MC-platser.
 - Kostnadskalkyler baserade på svenska byggfirmors prisexempel för garage/carport.
-

Yrkande

Vi yrkar att föreningen beslutar att:

1. Utredda kostnader, placering och bygglov för ett motorcykelgarage i Malmö.
2. Genomföra byggnationen under förutsättning att bygglov beviljas och att kostnaderna ryms inom budget.

3. Införa en hyresnivå om 200 kr/månad per motorcykelplats.

Hälsningar

Aida Al Akrawi lägenhetsnummer 77

Ingvar Nilsson lägenhetsnummer 45

Markus Nord lägenhetsnummer 14

David Alme lägenhetsnummer 3

Alvand Hemmatkhah lägenhetsnummer 101

Proposition från styrelsen till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenvång 2

Ärende: Anläggning av boulebana i föreningens trädgård

Ett antal medlemmar har framfört önskemål om att anlägga en boulebana i föreningens gemensamma trädgård. Styrelsen har behandlat förslaget och ställer sig positiv till att främja medlemmarnas fritidsintressen genom en sådan satsning.

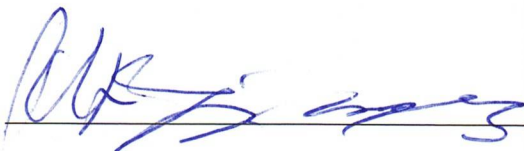
Styrelsen föreslår därför att en boulebana, med måtten 4 x 15 meter, anläggs på föreningens mark.

Placering föreslås ske cirka 2 meter öster om miljöhuset på Ansgarigatan 95, i riktning mot fastigheten Västänväg 53.

Kostnaderna för anläggningen beräknas till ca 80 000 kronor inklusive moms. Detta ryms inom föreningens underhållsbudget för utemiljö/fritidsaktiviteter.

Styrelsens förslag till beslut:

Att årsstämman beslutar bifalla styrelsens förslag om att anlägga en boulebana enligt ovan.



Rolf Ljungberg, Ordförande

Styrelsens yttrande över inkomna motioner.

Motion 1: Energieffektiviseringen, utredning av tre alternativ för att sänka elkostnader för hyresgäster och skapa framtida intäktsmöjligheter för föreningen.

Styrelsen avslår motionen med motiveringen att det inte finns utrymme i årets budget på ca 240 000 inklusive moms som förstudien/utredningen beräknas kosta.

Det finns heller inte utrymme för genomförandet av energieffektiviseringen i underhållsplanen de närmsta 5 åren.

Motion 2: Sänka avgiften för övernattningslägenheten.

Styrelsen bifaller motionen med ändring att den sänks med 100 kronor i stället, dvs från 400 kronor till 300 kronor.

Motion 3: Ta bort det höga gröna vid balkongerna på Västenväg 55 och plantera den fina Ölandstoken i stället.

Styrelsen avslår motionen med motiveringen att det kommer att bli för kostsamt samt att vi inte vill förstöra helhetsbilden som trädgårdsarkitekten har format.

Motion 4: Utredning av möjligheten att bygga ett motorcykelgarage för minst tre motorcyklar.

Styrelsen bifaller motionen angående att utreda kostnader, placering och bygglov för ett eventuellt motorcykelgarage för minst tre motorcyklar.

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.