



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF Rosenvång 2

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

Datum/tid: 27 februari 2025 klockan 19:00

Plats: Kolkällaren, Sveagatan 100A

DAGORDNING - FÖRSLAG

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. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor/er

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - 25.1 Förslag från medlem att justera tvättiderna på Västanväg 55.
26. Föreningsstämmans avslutande

Övrigt

Fontänen
Odlingslådor
Husvärdar
Boulebana



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5981 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

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.
Kajsa Emanuelsson	Ordförande	2023-12-27	
Kajsa Emanuelsson	Ledamot	2022-03-14	
Kristoffer Melander	Ordförande	2022-03-14	2023-12-27
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-09	
Lena Dahl	Ledamot	2019-04-09	2024-03-27
Fredrik Ekelund	Ledamot	2024-03-27	
Froso Bodin	Ledamot	2022-05-09	
Magnus Förster	Ledamot	2019-04-09	
Alexandra Bågenholm	Ledamot	2024-03-27	
Emelie Sara Jos Petersson	Ledamot	2022-03-14	2024-05-23
Rolf Ljungberg	Suppleant	2024-03-27	
Emeli Skandevall	Ledamot	2024-03-27	2024-10-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kajsa Emanuelsson, Magnus Förster och Fredrik Ekelund.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Dahl, Froso Bodin, Magnus Förster, Alexandra Bågenholm, Kajsa Emanuelsson och Kristoffer Melander.

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 samt Annette Skölde, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma som hölls 2023-12-06 där man antog beslut om nya stadgar med 25 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

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 2024-05-15.

Nya stadgar är antagna och de ligger hos bolagsverket för registrering.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:



- Relining av avloppsstammar är genomförd och slutbesiktigad
- Installerat IMD-EI inkluderat uppgradering av elcentraler för anpassning till laddstolpar och solceller
- Byte till LED-belysning i samtliga källargångar
- Lyktbelysningen i trädgården är utbytt från kvicksilver till LED
- Tecknat vaktmästartjänst med HSB
- Kopplat på övernattningsslägenheten på det befintliga brandlarmet som finns i källaren
- Installerat Wi-Fi i övernattningsslägenheten
- Bytt 2 av 6 torktumkare till mer energisnåla kondensstorktumlare

Åtgärderna har finansierats med kassa och lån.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Vidare undersöker styrelsen ett eventuellt byte av portsystem.

Styrelsen har med inrådan av vår HSB-ekonom fattat beslutet om att höja avgiften med 7% samt höja avgiften för parkeringsplatserna med 50 kr/mån till 200kr/mån och bredbandet med 10 kr/mån till 99 kr/mån f.o.m 2025-01-01.

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-inklädda, 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 rättstopp
2024	OVK-besiktning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Underhåll trapphus
- Löpande byte till mer energisnåla torktumlare
- Översyn av miljöhusen
- Nytt staket vid Ansgarigången

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 18 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	108	130	216	208	216
Skuldsättning, kr/kvm	3 473	3 244	1 697	1 213	1 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 745	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	287	256	201	187	179
Årsavgifter, kr/kvm	785	687	642	637	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	753	697	68	661
Nettoomsättning, tkr	6 162	5 696	5 310	5 262	5 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	-779	-156	271	110	-68
Soliditet, %	32	34	50	57	57

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets negativa resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader (relining) som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde i slutet av verksamhetsår är positivt 1 229 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 82 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter from 2024-01-01 med 6 % och med 7 % from 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 029 441	0	501 091	1 530 533
S:a bundet eget kapital, kr	1 234 820	0	501 091	1 735 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 771 794	-155 802	-501 091	12 114 901
Årets resultat, kr	-155 802	155 802	-778 714	-778 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 615 992	0	-1 279 805	11 336 187
S:a eget kapital, kr	13 850 812	0	-778 714	13 072 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 668 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 909 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	12 615 992
Årets resultat, kr	-778 713
Reservation till underhållsfond, kr	-668 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 336 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 336 187

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 161 807	5 695 507
Övriga intäkter	3	98 494	220 440
		6 260 301	5 915 947
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-395 259	-325 606
Planerat underhåll	5	-166 909	-363 540
Fastighetsavgift/skatt		-199 270	-194 555
Driftskostnader	6	-3 579 008	-3 200 032
Övriga kostnader	7	-339 472	-353 954
Personalkostnader	8	-314 623	-367 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 259 560	-846 272
		-6 254 101	-5 651 053
Rörelseresultat		6 200	264 894
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 148	4 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 063	-425 642
		-784 915	-420 695
Årets resultat		-778 714	-155 802

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 748 359	26 296 286
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	0	12 404 201
		39 748 359	38 700 487
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 748 859	38 700 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 280	0
Avgifts- och hyresfordringar		96 826	84 448
Avräkningskontot HSB Malmö		929 547	2 204 156
Aktuella skattefordringar		95 149	102 950
Övriga fordringar	13	49 978	123 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	198 155	211 440
		1 370 935	2 726 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 670 935	2 726 111
SUMMA TILLGÅNGAR		41 419 794	41 427 098

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 379	205 379
Fond för yttre underhåll	15	1 530 533	1 029 441
		1 735 912	1 234 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 114 901	12 771 794
Årets resultat		-778 714	-155 802
		11 336 187	12 615 992
Summa eget kapital		13 072 099	13 850 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 600 000	21 175 000
Summa långfristiga skulder		13 600 000	21 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 675 000	4 300 000
Förskott från kunder		19 860	0
Leverantörsskulder		258 308	213 038
Övriga skulder		13 052	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	781 475	1 888 248
Summa kortfristiga skulder		14 747 695	6 401 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 419 794	41 427 098

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-778 714	-155 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 259 560	846 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		480 846	690 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 658	-84 030
Förändring av kortfristiga fordringar		94 224	-315 310
Förändring av leverantörsskulder		37 828	22 676
Förändring av kortfristiga skulder		-1 066 417	1 284 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-467 177	1 598 446
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 307 432	-14 510 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 307 432	-14 510 108
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		2 000 000	12 350 000
Amortering av lån		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 800 000	12 150 000
Årets kassaflöde		-974 609	-761 662
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 204 156	2 965 818
Likvida medel vid årets slut		1 229 547	2 204 156

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,96 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023-2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	5 398 000	5 177 540
Årsavgifter lokaler	39 524	37 911
Hysesintäkter lokaler	161 882	202 988
Hysesintäkter garage, moms	83 800	61 136
Årsavgift bostad el, moms	355 865	215 932
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	111 320	0
Årsavgift lokaler el, moms	11 416	0
	6 161 807	5 695 507

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats, El IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Bredband	0	109 020
Övriga intäkter	89 121	49 777
Erhållna bidrag Elstöd	0	61 643
Ersättning från försäkringsbolag	9 373	0
	98 494	220 440

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	5 938
Löpande UH av gemensamma utrymmen	4 202	18 902
Löpande underhåll tvättutrustning	24 613	11 185
Löpande UH av installationer	26 696	13 955
Löpande underhåll Va/sanitet	15 499	48 808
Löpande UH, värme	2 876	1 181
Löpande UH, ventilation	11 694	10 781
Löpande UH el/tele	45 771	54 667
Löpande UH av byggnader utvändigt	25 585	27 500
Löpande UH av markytor	32 721	54 046
Reparation försäkringsärende	203 358	76 793
Löpande UH hissar	2 244	0
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	1 850
	395 259	325 606

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat UH lokaler	0	38 313
Planerat uh va/sanitet	27 156	0
Planerat uh el/tele	58 925	27 969
Planerat uh av markytor	0	297 258
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	80 828	0
	166 909	363 540

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	612 803	600 408
El	556 602	463 666
Uppvärmning	1 258 852	1 166 300
Vatten och avlopp / VA	441 614	383 481
Sophämtning, avfall, renhållning	158 268	178 000
Övrigt	550 869	408 177
	3 579 008	3 200 032

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	144 138	162 416
Revisionsarvoden	18 475	12 500
Övriga externa kostnader	176 859	179 038
	339 472	353 954

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 500	181 248
Revisionsarvode	19 812	16 000
Löner och andra ersättningar	14 000	8 500
Arvode vicevärd *	20 099	80 098
	244 411	285 846
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 212	81 248
	70 212	81 248
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	314 623	367 094

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 191 721	37 357 252
Aktivering Spill och Dagvatten	0	5 414 909
Aktivering IMD	0	419 560
Aktivering Relining	14 711 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 903 353	43 191 721
Ingående avskrivningar	-17 074 684	-16 228 412
Årets avskrivningar	-1 259 560	-846 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 334 244	-17 074 684
Ingående anskaffningsvärde mark	179 250	179 250
Bokfört värde mark	179 250	179 250
Utgående redovisat värde	39 748 359	26 296 287
Taxeringsvärden byggnader	81 909 000	81 909 000
Taxeringsvärden mark	72 273 000	72 273 000
	154 182 000	154 182 000

Not 10 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	212 846	212 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 846	212 846
Ingående avskrivningar	-212 846	-212 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 846	-212 846
	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt relining är avslutat.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 404 201	3 728 562
Inköp relining	2 307 432	12 404 201
Aktivering relining	-14 711 633	0
Inköp IMD	0	419 560
Inköp Spill och Dagvatten	0	1 686 347
Överfört till Byggnader	0	-5 834 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 404 201

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	49 978	123 117
	49 978	123 117

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 803	3 297
Övriga förutbetalda kostnaderna och intäkterna	195 353	208 143
	198 156	211 440

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 029 442	855 982
Yttre fond avsättning	668 000	537 000
Uttag yttre fond	-166 909	-363 540
	1 530 533	1 029 442

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	28 183 000	26 258 000
	28 183 000	26 258 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	3,75	2027-12-30	6 100 000	6 200 000
Stadshypotek AB	4,27	2024-09-10	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek AB	0,69	2026-09-01	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	0,65	2026-07-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	0,66	2024-09-30	2 175 000	2 175 000
Stadshypotek AB	4,06	2026-06-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2,66	2025-04-30	4 000 000	4 000 000
SEB	3,85	2025-06-28	1 300 000	1 400 000
	4,75	2024-11-02	2 000 000	0
			27 275 000	25 475 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

4 300 000 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 200 000 kr.

Faktiska amorteringen nästkommande år för den totala skulden är 200 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 26 275 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 675 000	4 300 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år.	13 600 000	21 175 000
	27 275 000	25 475 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	12 600	12 000
Förutbetalda hyror och avgifter	533 562	490 160
Upplupen el, värme, vatten mm	133 689	132 790
Upplupna räntekostnader	92 148	91 211
Övriga upplupna kostnader	9 478	1 162 086
	781 477	1 888 247

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse. Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Kajsa Emanuelsson
Ordförande

Inger Löfquist

Froso Bodin

Alexandra Bågenholm

Magnus Förster

Fredrik Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lidmark
Av föreningen utsedd revisor

Kjell Svensson
Av föreningen 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lidmark
Av föreningen vald revisor

Kjell Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 2 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJSA EMANUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 13:14:51



INGER LÖFQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 09:19:21



FROSO BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 18:10:01



MAGNUS FÖRSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 18:17:01



FREDRIK EKELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 13:53:19



ALEXANDRA BÅGENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 16:31:59



JOHAN LIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 09:53:56



KJELL SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 10:36:44



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 16:49:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-25 kl. 19:22:51



KJELL SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-25 kl. 11:34:27



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 07:43:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

