



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6161 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Törnskatan 3	1946-06-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringen. I Försäkringen ingår styrelseansvaret. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	40 p-platser +2 MC p-platser vakanta	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6220
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	336
18	förråd	0
Totalt 167 objekt		6556

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 86 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Borgström	Ordförande	2021-03-04	2023-03-20
Camilla Modari	Ordförande	2023-03-20	
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-20	
Annika Dalin	Ledamot	2023-03-20	
Annika Dalin	Suppleant	2022-03-01	2023-03-20
Jill Ek	Ledamot	2005-03-31	2022-10-01
Jimmy Pennala	Ledamot	2023-03-20	
Åsa Le Clair	Ledamot	2023-03-20	
Emma Herrlin	Ledamot	2021-03-04	2023-03-20
Ann Krets	Suppleant	2015-03-10	
Ulla Andersson	Suppleant	2023-03-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa le Clair, Annika Dalin och Ulla Andersson

Styrelsen har under året hållit 11 st ordinarie styrelsemöte, 1 st extra styrelsemöte angående nya stadgarna och 1 st föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Camilla Modari, Annika Dalin, Åsa Le Clair, Jimmy Pennala, Inger Löfquist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Heidi Popper och Hugo Melander, Suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Heidi Popper (sammanställande), samt Ninnie Ljunggren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27. På stämman deltog 31 st varav 29 st röstberättigade. 1 st representerades med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 2023-08-14.

Underhåll enligt underhållsplan.
Slutföring uppgradering av styr- och reglerenheter i samtliga byggnader.
Nya trädgårdsmöbler i trädgården.
Det kommande året (2023/2024) kommer föreningen att genomföra stort underhåll/målning av alla trapphus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Byte av fönster
1994	Vattenledningar
1997	Säkerhetsdörrar
1998	Ombyggnad av elinstallation (jordat och jordfelsbrytare)
2002	Miljöhus
2005-2006	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2005-2006	Byggt uteplats
2006-2007	Iordningställt lekplats
2007-2008	Byte av radiatorer, monterat termostater
2007-2008	Ombyggnad av panncentraler
2008	Asfaltering och underarbete av p-platser
2009-2010	Ombyggnad av samtliga tak
2013-2014	Anläggning av trädgårdsgångar samt trädgård
2014	Installering av digitalt bokningssystem samt porttelefon
2015	Relining av avloppsstammar
2016	Upprustning av trädgård
2017-2018	Omfogning av fasader
2020	IMD-el 2021
2021	Utbyte av samtliga tvättmaskiner
2021-2022	Underhållsspolning av avloppsstammar
2021-2022	OVK-besiktning
2022-2023	Uppgradering av styr- och reglerenheter i samtliga byggnader

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Helmålning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	212	211	230	199	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 088	2 365	2 567	2 584	2 600
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	271	242	217	164	189
Driftskostnad, kr/kvm	636	580	546	565	545
Årsavgifter, kr/kvm	824	795	783	752	742
Totala intäkter, kr/kvm	876	819	803	790	762
Nettoomsättning, tkr	5 741	5 367	5 264	5 176	4 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	463	513	204	297	141
Soliditet, %	42	38	35	34	33

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	182 417	0	0	182 417
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 766 720	0	42 430	4 809 150
S:a bundet eget kapital, kr	4 949 137	0	42 430	4 991 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 387 295	512 632	-42 430	4 857 497
Årets resultat, kr	512 632	-512 632	462 666	462 666
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 899 927	0	420 236	5 320 163
S:a eget kapital, kr	9 849 064	0	462 666	10 311 730

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 245 570 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	4 899 927
Årets resultat, kr	462 666
Reservation till underhållsfond, kr	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	245 570
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 320 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 320 163

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 502 228	5 295 663
Övriga intäkter	3	238 944	71 153
		5 741 172	5 366 816
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-103 857	-153 935
Planerat underhåll	5	-245 570	-78 094
Fastighetsavgift/skatt		-185 155	-177 805
Driftskostnader	6	-2 969 849	-2 820 491
Övriga kostnader	7	-350 440	-318 249
Personalkostnader	8	-298 696	-283 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 921	-793 923
		-4 947 488	-4 626 044
Rörelseresultat		793 684	740 772
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 868	14 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 886	-242 932
		-331 018	-228 140
Årets resultat		462 666	512 632

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	20 759 911	21 553 832
		20 759 911	21 553 832
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		20 761 411	21 555 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		97	352
Avräkningskontot HSB Malmö		1 882 059	1 829 721
Övriga fordringar	12	251 567	87 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	239 812	140 125
		2 373 535	2 057 843
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 700 000	2 500 000
		1 700 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>		542	542
Summa omsättningstillgångar		4 074 077	4 558 385
SUMMA TILLGÅNGAR		24 835 488	26 113 717

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 417	182 417
Fond för yttre underhåll	14	4 809 150	4 766 720
		4 991 567	4 949 137
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 857 497	4 387 295
Årets resultat		462 666	512 632
		5 320 163	4 899 927
Summa eget kapital		10 311 730	9 849 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 699 868	7 864 128
Summa långfristiga skulder		12 699 868	7 864 128
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	991 760	7 642 760
Leverantörsskulder		169 690	158 020
Aktuella skatteskulder		12 268	8 574
Övriga kortfristiga skulder		0	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	650 172	590 211
Summa kortfristiga skulder		1 823 890	8 400 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 835 488	26 113 717

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-312021-09-01
-2022-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

462 666

512 632

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

793 921

793 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**1 256 587****1 306 555****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

255

-325

Förändring av kortfristiga fordringar

-333 509

14 435

Förändring av leverantörsskulder

11 670

96 834

Förändring av kortfristiga skulder

132 595

-155 718

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 067 598****1 261 781****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-1 815 260

-1 321 965

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 815 260****-1 321 965****Årets kassaflöde****-747 662****-60 184****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 330 263

4 390 447

Likvida medel vid årets slut**3 582 601****4 330 263**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,06 %.

Kassaflödesanalys

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	4 851 424	4 787 568
Årsavgifter lokaler, ej moms	300 088	296 136
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	72 050	50 000
Hysesintäkter lokaler, ej moms	13 540	13 515
El moms	274 256	157 799
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	-9 130	-9 355
	5 502 228	5 295 663

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Överlåtelseavgift	20 168	14 424
Pantförskrivningsavgift	8 988	8 127
Avgift andrahandsupplåtelse	17 871	16 178
Övriga intäkter	35 877	32 424
Erhållna bidrag elstöd	156 040	0
	238 944	71 153

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande underhåll	0	3 555
Reparationer av gemensamma utrymmen	7 883	4 977
Löpande underhåll tvättutrustning	40 829	52 662
Reparationer av installationer	12 306	7 284
Löpande underhåll Va/sanitet	9 487	19 083
Reparationer, Värme	0	556
Reparationer, Ventilation	0	16 888
Reparationer el/tele	5 433	9 322
Reparationer, TV/antennutrustning	20 337	16 890
Reparation av markytor	1 460	0
Reparationer av byggnader utvändigt	0	22 719
Reparation försäkringsärende	6 120	0
	103 855	153 936

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH VA/sanitet	0	78 094
Planerat UH Värme	114 750	0
Planerat UH av markytor	130 820	0
	245 570	78 094

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	438 349	454 790
Trädgårdsskötsel grundavtal	291 230	283 238
Fastighetsförsäkringar	104 627	99 684
Elavgift för drivkraft och belysning	413 758	368 841
Fjärrvärme	1 063 966	963 386
Vatten	296 564	253 719
Sophämtning	84 006	96 546
Kabel-TV	34 379	35 458
Bredband	98 175	116 027
Serviceavtal	125 178	91 252
Mätning konsumtionsavgifter	19 617	19 004
Obligatorisk OVK	0	38 546
	2 969 849	2 820 491

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	156 248	153 464
Revisionsarvoden	12 200	12 575
Medlemsavgift HSB	44 820	44 820
Överlåtelseavgift	19 848	15 594
Pantförskrivningsavgift	9 069	8 625
Styrelse/Stämma	11 247	5 809
Avgifter för juridiska åtgärder	48 660	65 191
Övriga kostnader	48 347	12 171
	350 440	318 249

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 971	147 316
Revisionsarvode	11 592	5 712
Arvode och andra ersättningar	11 592	18 326
Sammanträdesersättning, utbildning, kurser mm	8 718	0
Arvode Vicevärd	72 438	71 400
	249 311	242 754
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 386	40 793
	49 386	40 793
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	298 697	283 547

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 418 002	38 418 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 418 002	38 418 002
Ingående avskrivningar	-16 998 340	-16 204 417
Årets avskrivningar	-793 921	-793 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 792 261	-16 998 340
Ingående anskaffningsvärde mark	134 170	134 170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	134 170	134 170
Utgående redovisat värde	20 759 911	21 553 832
Taxeringsvärden byggnad	70 471 000	70 471 000
Taxeringsvärden mark	62 360 000	62 360 000
	132 831 000	132 831 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500
Not 11 Kortfristiga placeringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. Föreningen	1 700 000	2 500 000
	1 700 000	2 500 000
Not 12 Övriga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	251 567	17 745
Övriga fordringar moms IMD	0	69 900
	251 567	87 645

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 245	2 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 567	137 506
	239 812	140 125

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	4 766 721	4 561 815
Yttre fond avsättning	288 000	283 000
Uttag yttre fond	-245 570	-78 094
	4 809 151	4 766 721

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 517 000	19 517 000
	19 517 000	19 517 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	0,86	2026-12-28	1 166 928	1 191 488
SEB Bolån	1,66	2023-01-28	0	1 720 300
SEB Bolån	1,41	2026-03-28	933 750	938 750
Stadshypotek	2,02	2025-10-30	4 856 250	4 881 250
Stadshypotek	1,26	2022-09-30	0	5 857 500
Stadshypotek	3,94	2027-09-30	5 827 500	0
Stadshypotek	1,08	2024-04-30	907 200	917 600
			13 691 628	15 506 888

Kortfristig del av långfristig skuld 991 760 7 642 760

Not 17 Skulder till kreditinstitut

991 760 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 1 815 260 kr. Beräknad skuld om 5 år 13 216 828 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	991 760	7 642 760
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	12 699 868	7 864 128
	13 691 628	15 506 888

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	43 078	15 939
Övriga upplupna kostnader	47 645	66 001
Förutbetalda hyror och avgifter	444 322	424 992
Upplupen el	37 443	42 591
Upplupen värme	46 332	40 687
Upplupen vatten	27 911	0
Upplupen sophämtning	3 441	0
	650 172	590 210

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Camilla Modari
ordförande

Inger Löfquist
HSB ledamot

Jimmy Pennala

Annika Dalin

Åsa Le Clair

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
BoRevisionen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Huga Melander
Av föreningen utsedd revisor

Heidi Popper
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö, org.nr. 746000-6161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 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 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 1 i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Melander
Av föreningen vald revisor

Heidi Popper
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA MODARI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 15:30:51



INGER LÖFQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 21:35:46



JIMMY PENNALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 13:08:12



ANNIKA DALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 13:38:35



ÅSA LE CLAIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-26 kl. 15:13:52



HUGO MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 19:05:06



HEIDI POPPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 11:54:57



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 13:25:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HUGO MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 19:07:47



HEIDI POPPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 11:51:16



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 13:25:42



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 star något i årsredovisningen.