



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i
Hököping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge med säte i Vellinge org.nr. 769617-4742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vellinge kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5106

Totalt 54 objekt

5106

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Hököpinge S:38	Samfällighet		1/2	Parkering

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Källström	Ordförande	2023-05-16	
Erik Bengtsson	Ordförande	2022-05-10	2023-05-16
Ann Hanneroth	Ledamot	2022-05-10	
Marianne Falck	Ledamot	2023-10-19	
Nihad Jelacic	Ledamot	2023-05-16	
Nihad Jelacic	Suppleant	2022-05-10	2023-05-16
Maria Nilsson	Ledamot	2020-07-10	2023-05-16
Dennis Sövgren	Ledamot	2023-05-16	
Emilia Tokatlidou	Ledamot	2021-05-12	2023-05-16
Alin Ion Damian	Ledamot	2022-05-10	
Christina Hilleskog	Suppleant	2022-05-10	2023-05-16
Cecilia Magnusson	Suppleant	2023-05-16	
Philip Broomé	Suppleant	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alin Damian ledamot, Dennis Sövgren ledamot, Cecilia Magnusson suppleant.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Hanneroth, Daniel Källström, Dennis Sövgren, Alin Ion Damian.

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

Valberedning har varit: Karin Lövgren (sammankallande), Christina Hilleskog valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 24 medlemmar röstberättigade medlemmar, varan 1 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

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.

Verksamheten

2023 blev året då krig orsakade kraftiga svängningar i marknaden och även påverkade det allmänna kostnadsläget negativt.

Genom införande av IMD-el så har föreningen kunnat dämpa kostnadsökningen på elsidan vilket varit positivt.

En justering om 12% genomfördes på månadsavgifterna 2023 för att kompensera de värsta ökningarna.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Byggnadernas adresser är Bäckhusvägen 366, 235 92 Vellinge.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

2 Rok 08 st

3 Rok 21 st

4 Rok 20 st

5 Rok 05 st

Totalt 54 st

Total bostadsarea 5.106 m².

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET (fram till 2023-04-26)

Ordförande Erik Bengtsson(1år)

Ledamot Ann Hanneroth (2 år)

Ledamot Emilia Tokatlidou(2 år)

Ledamot Damian Alin Ion (1år)

Suppleant Christina Hilleskog (2 år)

Suppleant Nihad Jelacic (1 år)

HSB-ledamot Maria Nilsson

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET (from 2023-04-26)

Ordförande Daniel Källström (2 år)

Ledamot Alin Damian (1 år)

Ledamot Dennis Sövgren (1 år)

Ledamot Nihad Jelacic (2 år)

Suppleant Philip Broomé (2 år)

Suppleant Cecilia Magnusson (1 år)

HSB-ledamot Marianne Falck

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	250	252	266	269
Skuldsättning, kr/kvm	15 019	15 141	15 303	15 465	15 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 019	15 141	15 303	15 465	15 627
Räntekänslighet, %	19	21	22	23	23
Energikostnad, kr/kvm	157	156	125	119	140
Årsavgifter, kr/kvm	804	705	691	682	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	909	786	767	760	749
Nettoomsättning, tkr	4 643	4 012	3 917	3 883	3 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	154	32	40	115	128
Soliditet, %	56	56	56	55	55

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 355 000	0	0	77 355 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 715 000	0	0	21 715 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 020 000	0	435 500	1 455 500
S:a bundet eget kapital, kr	100 090 000	0	435 500	100 525 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 424 137	31 619	-435 500	-1 828 018
Årets resultat, kr	31 619	-31 619	153 793	153 793
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 392 518	0	-281 707	-1 674 225
S:a eget kapital, kr	98 697 482	0	153 793	98 851 275

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 523 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 500 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 392 518
Årets resultat, kr	153 793
Reservation till underhållsfond, kr	-523 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 674 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 674 225

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 424 871	3 977 116
Övriga rörelseintäkter	3	218 094	34 663
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 642 965	4 011 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 530 981	-1 462 401
Övriga externa kostnader	5	-206 642	-164 298
Personalkostnader	6	-124 275	-102 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 253 066	-1 244 250
Summa rörelsekostnader		-3 114 964	-2 973 509
Rörelseresultat		1 528 001	1 038 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 064	18 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 426 272	-1 024 788
Summa finansiella poster		-1 374 208	-1 006 651
Årets resultat		153 793	31 619

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	172 139 183	173 187 349
Summa materiella anläggningstillgångar		172 139 183	173 187 349
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		172 139 683	173 187 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	2 389
Övriga fordringar		255 231	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 477 138	1 131 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	260 593	205 692
Summa kortfristiga fordringar		1 993 022	1 339 357
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 300 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 300 000	2 300 000
Summa omsättningstillgångar		4 293 022	3 639 357
SUMMA TILLGÅNGAR		176 432 705	176 827 206

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 355 000	77 355 000
Upplåtelseavgifter		21 715 000	21 715 000
Fond för yttre underhåll		1 455 500	1 020 000
Summa bundet eget kapital		100 525 500	100 090 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 828 018	-1 424 137
Årets resultat		153 793	31 619
Summa fritt eget kapital		-1 674 225	-1 392 518
Summa eget kapital		98 851 275	98 697 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	75 859 560	54 160 000
Summa långfristiga skulder		75 859 560	54 160 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	827 760	23 148 140
Leverantörsskulder		133 651	155 611
Övriga skulder		0	36 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	760 459	629 146
Summa kortfristiga skulder		1 721 870	23 969 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 432 705	176 827 206

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		153 793	31 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 253 066	1 244 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 406 859	1 275 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 329	-2 389
Förändring av kortfristiga fordringar		-310 132	-1 257
Förändring av leverantörsskulder		-21 960	78 218
Förändring av kortfristiga skulder		94 486	-19 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 171 582	1 330 642
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-204 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-204 900	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-620 820	-827 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-620 820	-827 760
Årets kassaflöde		345 862	502 882
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 431 276	2 928 394
Likvida medel vid årets slut		3 777 138	3 431 276

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Kassaflödenanalys

Kassaflödenanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifter ingår el IMD, vatten IMD och bredband.

	2023	2022
Hysesintäkter p-platser moms	158 853	170 216
Årsavgifter bostäder	3 915 516	3 495 996
Bredband	131 382	162 000
Kallvatten/varmvatten	98 764	105 167
Övrigt	27 799	43 739
El moms	92 556	0
Öresutjämning	1	-1
	4 424 871	3 977 117

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	184 051	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	24 163	34 663
Ersättning från försäkringsbolag	9 880	0
	218 094	34 663

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal	12 666	26 312
Snörenhållning	26 617	25 310
Löpande underhåll	55 742	12 570
Elavgifter för drivkraft och belysning	559 724	374 575
Vatten	216 037	421 991
Sophämtning	74 042	103 170
Fastighetsförsäkringar	72 740	68 786
Kabel-TV	135 964	162 376
Fastighetsskötsel	285 096	266 962
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	4 853	349
Planerat UH Ventilation	87 500	0
	1 530 981	1 462 401

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso	0	45
Överlåtelseavgifter	7 666	10 868
Pantförskrivningsavgift	6 124	14 952
Revisionsarvoden	11 639	11 497
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 375	1 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	94 290	89 198
Medlemsavgift HSB	22 825	22 825
Förvaltning extra debitering	16 145	8 300
Kontorsmaterial	0	2 425

Konsultarvoden	0	1 188
Föreningsverksamhet	0	1 950
Övriga kostnader	45 578	0
	206 642	164 298

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	74 300	76 800
Övriga förtroendevalda	22 280	6 820
Sociala kostnader	27 695	18 940
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 275	102 560

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 310 045	180 310 045
Ombokning från pågående/ elmätare	204 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 514 945	180 310 045
Ingående avskrivningar	-7 122 696	-5 878 446
Årets avskrivningar	-1 253 066	-1 244 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 375 762	-7 122 696
Utgående redovisat värde	172 139 183	173 187 349
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	7 620 000	7 620 000
	68 620 000	68 620 000
Bokfört värde byggnader	141 139 183	143 187 349
Bokfört värde mark	31 000 000	31 000 000
	172 139 183	174 187 349

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Malmö

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	230 965	196 942
Upplupna ränteintäkter	29 628	8 750
	260 593	205 692

Not 10 Kortfristiga placeringar

Avser fastränteplacering hos HSB Malmö

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	81 240 000	81 240 000
	81 240 000	81 240 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

827 760 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 620 820 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	827 760	23 148 140
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	75 859 560	54 160 000
	76 687 320	77 308 140

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	380 537	333 718
Upplupet styrelsearvode	84 120	90 640
Övrigt	295 802	204 788
	760 459	629 146

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

Daniel Källström

Denis Sövgren

Ann Hanneroth

Damian Alin Ion

Nihad Jelacic

Marianne Falck

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

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor

Michael Davis
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenhyddan i Hököpinge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenhyddan i Hököpinge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Davis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL KÄLLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:43:37



DENNIS SÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 19:34:21



ALIN ION DAMIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:50:37



NIHAD JELACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:13:34



MARIANNE FALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:15:18



ANN HANNEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:13:37



MICHAEL DAVIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:24:36



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:29:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenhyddan i Hököpinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL DAVIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:23:51



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:29:25



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.