



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rörsjön i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rörsjön i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9309 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Paula 8	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1908
Paula 9	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1908

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 389
Totalt 21 objekt		2 389

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrik Månsson	Ordförande	2019-10-22	
Staffan Joakim Paulson	Ledamot	2019-10-22	
Lena Bergkvist	Ledamot	2021-01-27	
Helcio Apgaua	Ledamot	2019-12-01	
Elin Larsen	Ledamot	2013-12-17	
Johanna Holst	Ledamot	2022-01-26	
Carl Magnus Joh Ekström	Suppleant	2022-01-26	
Liselott Stenfedt	Suppleant	2022-01-26	2024-02-05
Carl-Johan Pehrsson	Suppleant	2024-02-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Månsson(Ordförande); Elin Larsen(Ledamot); Staffan Paulson(Ledamot); Carl-Magnus Ekström (suppleant); Carl-Johan Pehrsson(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Bergkvist, Patrik Månsson, Elin Larsen och Johanna Holst.

Revisorer har varit: Jörgen Klarén med Martin Persson Bøg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maritha Paulson (sammankallande) och Elin Skarp vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-30. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-02-27 angående röstning av nya stadgarna samt information och röstning angående stambyte av tappvattensystem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +20% och +5% fr.o.m. 2025-01-01 för nästkommande räkenskapsår.

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 2024-05-14.

Väsentliga avtal:

Tomträttsavtalet löper på tioår mellan 2020-01-01 och 2029-12-31.

Föreningen har kollektivavtal med Telia ang Bredband/Tv som ingår i avgiften (169:-/mån).

Föreningen har bostadsrättstillägg till vår fastighetsförsäkring.

I samband med modernisering av hissarna 2021 ingår ett 5-årigt service-avtal med ALT Hiss.

IMD EI - Home Solutions AB

Skadedjursbekämpning - Anticimex

Fjärrvärme - Eon

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**2023/2024:**

Fasadrenovering mot grannfastighet

2022/2023:

Införande av IMD EI

Nya avloppsfällor inkl serviceavtal

2021/2022:

Uppdatering av innergård och sociala ytor

Bygge av Orangeri

Bygge av nytt cykelskjul

2020/2021:

Byte av 2 st torkskåp i tvättstugan

Modernisering av hissarna i båda trapporna

Radonmätning

Besiktning av yttertak

Kollektivavtal Bredband/TV

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

- Byte av tappvattenstammar
- Relining av avloppsstammar
- Besiktning och ev åtgärd av tak, fasad och fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	166	119	180	100	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 749	3 791	3 833	3 875	3 371
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 749	3 791	3 833	3 875	3 371
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	262	219	188	175	160
Årsavgifter, kr/kvm	904	738	696	678	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	913	755	710	688	677
Nettoomsättning, tkr	2 161	1 772	1 658	1 615	1 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	-27	105	-172	226
Soliditet, %	12	11	11	10	13

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	544 841	0	0	544 841
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 671 800	0	0	1 671 800
Upplåtelseavgifter, kr	5 799 882	0	0	5 799 882
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	964 217	0	373 000	1 337 217
S:a bundet eget kapital, kr	8 980 740	0	373 000	9 353 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 838 066	-26 567	-373 000	-8 237 633
Årets resultat, kr	-26 567	26 567	96 829	96 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 864 633	0	-276 171	-8 140 804
S:a eget kapital, kr	1 116 107	0	96 829	1 212 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 373 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-7 864 633
Årets resultat, kr	96 829
Reservation till underhållsfond, kr	-373 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 140 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 140 804
------------------------------------	-------------------

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

2 146 078

1 757 004

Övriga intäkter

3

27 006

41 558

2 173 084**1 798 562****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-112 363

-115 801

Periodiskt underhåll

5

0

-22 314

Fastighetsavgift/-skatt

-34 230

-33 369

Driftskostnader

6

-1 207 332

-1 040 932

Övriga externa kostnader

7

-91 302

-105 370

Personalkostnader

8

-64 397

-63 745

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-297 268

-288 490

-1 806 892**-1 670 021****Rörelseresultat****366 192****128 541****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

980

4 377

Räntekostnader och liknande resultatposter

-270 343

-159 484

-269 363**-155 107****Årets resultat****96 829****-26 567**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 292 879	8 831 867
Pågående nyanläggningar och förskott	10	173 357	0
		9 466 236	8 831 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 466 736	8 832 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 781	1 781
Avräkningskonto HSB Malmö		728 840	1 069 504
Övriga fordringar	12	51 529	51 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	186 550	184 221
		968 700	1 306 638
<i>Kassa och bank</i>		11 392	260 598
Summa omsättningstillgångar		980 092	1 567 236
SUMMA TILLGÅNGAR		10 446 828	10 399 603

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		544 841	544 841
Uppåtelseavgifter		5 799 882	5 799 882
Kapitaltillskott		1 671 800	1 671 800
Fond för yttre underhåll	14	1 337 217	964 217
		9 353 740	8 980 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-8 237 633	-7 838 066
Årets resultat		96 829	-26 567
		-8 140 804	-7 864 633
Summa eget kapital		1 212 936	1 116 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 544 005	3 492 183
		4 544 005	3 492 183
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 382 179	5 534 001
Leverantörsskulder		28 297	22 385
Aktuella skatteskulder		3 342	2 808
Övriga skulder		0	4 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	276 069	227 859
		4 689 887	5 791 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 446 828	10 399 603

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

96 829

-26 567

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

297 268

288 490

Kassaflöde från den löpande verksamheten**394 097****261 923****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 727

-87 098

Förändring av kortfristiga skulder

50 396

12 143

Kassaflöde från den löpande verksamheten**441 766****186 968****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-931 638

-133 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-931 638****-133 000****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-100 000****-100 000****Årets kassaflöde****-589 872****-46 032****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 330 104

1 376 136

Likvida medel vid årets slut**740 232****1 330 104**

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 omförel mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 79 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 685 584 kr (föregående år 2 685 584 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 994 777	1 664 192
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	42 588	42 588
Årsavgift bostad el, moms	114 887	50 224
Hysesavdrag, ej moms	-6 174	0
	2 146 078	1 757 004

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter ej moms	3 299	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	2 459	4 148
Övriga intäkter	6 658	6 783
Gästrum / Övernattningsrum	14 590	15 000
Elstöd	0	15 627
	27 006	41 558

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial	7 993	1 876
Löpande UH av gemensamma utrymmen	2 188	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 832	14 144
Löpande underhåll VA/sanitet	6 809	9 622
Löpande UH, ventilation	4 245	3 772
Löpande UH hissar	9 332	3 175
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	49 375
Löpande UH av markytor, planteringar	3 112	4 257
Reparation försäkringsärende	70 851	28 141
Löpande UH av installationer	0	1 438
	112 362	115 800

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	22 314
	0	22 314

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Städ	49 864	48 130
El	169 820	118 017
Uppvärmning, fjärrvärme	368 072	335 084
Vatten och avlopp / VA	85 134	68 772
Sophämtning	28 309	37 276
Container	4 380	4 047
Övriga försäkringar	1 495	1 495
Fastighetsförsäkringar	35 687	32 159
Brandskydd	2 550	2 746
TV	8 404	21 748
Tomträttsavgälder*	297 624	297 624
Serviceavtal	76 199	22 949
Skadegörelse	4 339	0
Hissbesiktning	3 861	3 609
Snörenhållning	22 576	0
Bredband	40 063	38 865
Övriga förvaltningskostnader	740	6 535
Servicekostnader för fördelningsmätning	8 215	1 875
	1 207 332	1 040 931

* Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m 2029-12-31.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ förvaltning	46 558	49 722
Underhållsplan	5 481	10 325
Konsultarvoden	0	5 344
Revisionsarvoden	11 385	11 825
Medlemsavgift HSB	9 130	9 130
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 603	4 146
Telefon	828	2 050
Övriga kostnader	2 692	1 926
Förbrukningsinventarier	0	10 902
Avgifter för juridiska åtgärder	10 625	0
Bankkostnader	1 000	0
	91 302	105 370

Not 8 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 073	47 250
Övriga ersättningar	3 497	0
	51 570	47 250
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 827	16 495
	12 827	16 495
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	64 397	63 745

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 229 175	14 096 173
Nyanskaffning - fasad	758 281	0
Nyanskaffning - IMD	0	133 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 987 456	14 229 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 397 309	-5 108 817
Årets avskrivningar	-297 268	-288 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 694 577	-5 397 307
Utgående redovisat värde	9 292 879	8 831 868
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	48 600 000	48 600 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp - Fasad	758 281	0
Inköp - Tappvatten	173 357	0
Aktiverat - Fasad	-758 281	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 357	0
Utgående redovisat värde	173 357	0

Pågående projekt är tappvatten. Det förväntas vara klart hösten/vintern 2024 och kosta 1 700 000kr.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	18 279	17 555
Skattefordringar	0	327
Investeringsmoms - IMD	33 250	33 250
51 529	51 132	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 380	10 928
Förutbetalda serviceavtal	37 579	31 090
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 505	8 994
Förutbetald tomträttsavgäld	99 208	99 208
Upplupna ränteintäkter	297	636
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	26 840	33 365
Underhållsplan	2 741	0
186 550	184 221	

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	964 217	687 531
Avsättning till fond för yttre underhåll	373 000	299 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-22 314
1 337 217	964 217	

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 251 184	9 251 184
9 251 184	9 251 184	

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 382 179 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 426 184 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 382 179	5 534 001
	4 382 179	5 534 001

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rörslön.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	0,77	2024-06-28	0	1 126 823
SEB	0,92	2025-06-28	2 192 183	2 192 183
SEB	0,77	2024-06-28	0	300 000
SEB	0,56	2023-09-28	0	2 017 182
SEB	4,03	2026-11-28	1 300 000	1 300 000
SEB	4,48	2023-10-28	0	2 089 996
SEB	3,36	2028-06-28	1 426 823	0
SEB	4,59	2027-09-28	1 917 182	0
SEB	4,22	2024-10-28	2 089 996	0
			8 926 184	9 026 184

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupet styrelsearvode	9 575	5 750
Upplupna arbetsgivareavgifter	3 008	3 456
Upplupen extern revisor	11 460	11 200
Upplupen el	13 746	11 691
Upplupen fjärrvärme	14 960	15 147
Upplupen vatten	7 096	0
Upplupen sophämtning	2 888	0
Upplupna räntekostnader	58 341	38 011
Förutbetalda hyror och avgifter	152 991	138 467
Övriga upplupna kostnader	2 003	4 135
	276 068	227 857

Årsredovisningen för HSB Brf Rörslön i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Patrik Månsson
Ordförande

Elin Larsen
Styrelseledamot

Staffan Paulson
Styrelseledamot

Helcio de Lima Apgaua
Styrelseledamot

Lena Bergkvist
Styrelseledamot

Johanna Holst
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Klarén
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Afrodita Cristea
BoRevision
Utsedd av av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörslön i Malmö, org.nr. 716406-9309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rörsjön 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Klarén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

PATRIK MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 20:42:12



HELICIO APGAUA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 07:49:22



LENA BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 08:53:20



JOHANNA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 17:41:48



ELIN LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 07:17:18



STAFFAN JOAKIM PAULSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 10:59:00



JÖRGEN KLARÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 09:02:50



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:33:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

JÖRGEN KLARÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 09:04:00



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:32:03



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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