



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rörsjön i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rörslön i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-08-30.

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. 2025-12-31.

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	
Myra Ekström	Ledamot	2025-02-01	
Staffan Paulson	Ledamot	2019-10-22	
Lena Bergkvist	Ledamot	2021-01-27	
Helcio De Lima Apgaua	Ledamot	2019-12-01	
Elin Larsen	Ledamot	2013-12-17	2025-02-01
Johanna Holst	Ledamot	2022-01-26	2025-02-01
Carl Magnus Ekström	Suppleant	2022-01-26	2025-02-01
Carl-Johan Pehrsson	Suppleant	2024-02-05	2025-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Månsson (ordförande) och Lena Berkvist (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Myra Ekström, Staffan Joakim Paulson, Lena Bergkvist och Kent Göran Patrik Månsson.

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

Valberedning har varit: Maritha Paulson (sammankallande) samt Carl-Magnus Ekström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar och 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
Ytterligare en avgiftshöjning med +3% fr.o.m 2026-01-01 har registreras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

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).

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

IMD El - Home Solutions AB

Skadedjursbekämpning - Anticimex

Fjärrvärme - Eon

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**2024/2025**

Stambyte tappvatten

Besiktning av tak, fasad och fönster

2023/2024:

Fasadrenovering mot grannfastighet

2022/2023:

Införande av IMD El

Nya avloppsfällor inkl serviceavtal

2021/2022:

Uppdatering av innergård och sociala ytor

Bygge av Orangeri

Bygge av nytt cykelskjul

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

Relining av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	208	166	119	180	100
Skuldsättning, kr/kvm	4 519	3 749	3 791	3 833	3 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 519	3 749	3 791	3 833	3 875
Räntekänslighet, %	5	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	269	262	219	188	175
Årsavgifter, kr/kvm	935	904	738	696	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	947	913	755	710	688
Nettoomsättning, tkr	2 256	2 161	1 772	1 658	1 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	97	-27	105	-172
Soliditet, %	11	12	11	11	10

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 337 217	0	89 469	1 426 686
S:a bundet eget kapital, kr	9 353 740	0	89 469	9 443 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 237 633	96 829	-89 469	-8 230 272
Årets resultat, kr	96 829	-96 829	129 641	129 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 140 804	0	40 172	-8 100 631
S:a eget kapital, kr	1 212 936	0	129 641	1 342 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 531 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	-8 140 803
Årets resultat, kr	129 641
Reservation till underhållsfond, kr	-128 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 531
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 100 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 100 631
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 256 263	2 166 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 600	6 600
Summa Rörelseintäkter		2 262 863	2 173 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 371 025	-1 397 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 849	-48 218
Arvode kostnader	Not 6	-67 978	-64 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 757	-297 268
Övriga rörelsekostnader		-26 077	0
Summa Rörelsekostnader		-1 809 686	-1 806 892
Rörelseresultat		453 177	366 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 044	980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 580	-270 343
Summa Finansiella poster		-323 536	-269 363
Resultat efter finansiella poster		129 641	96 829
Resultat före skatt		129 641	96 829
Årets resultat		129 641	96 829

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	10 966 921	9 292 879
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	173 357
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 966 921	9 466 236

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 967 421	9 466 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 781
Kortfristiga fodringar	Not 10	1 400 528	780 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 771	186 550
Summa Kortfristiga fordringar		1 585 299	968 700

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	19 417	11 392
Summa Kassa och bank		19 417	11 392
Summa Omsättningstillgångar		1 604 716	980 092

Summa Tillgångar		12 572 138	10 446 828
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		8 016 523	8 016 523
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 426 686	1 337 217
Summa Bundet eget kapital		9 443 209	9 353 740

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 230 272	-8 237 633
Årets resultat		129 641	96 829
Summa Ansamlad förlust		-8 100 631	-8 140 803

Summa Eget kapital		1 342 578	1 212 937
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 656 184	4 544 005
Summa Långfristiga skulder		10 656 184	4 544 005

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		140 000	4 382 179
Leverantörsskulder		28 516	28 297
Skatteskulder		4 629	3 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	400 230	276 068
Summa Kortfristiga skulder		573 376	4 689 886

Summa Skulder		11 229 560	9 233 891
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 572 138	10 446 828
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	453 177	366 192
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	301 757	297 268
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	301 757	297 268
Erhållen ränta	2 481	1 319
Erlagd ränta	-320 982	-250 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 433	414 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 101	-40 515
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 071	67 517
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	123 171	27 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 604	441 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 802 442	-931 638
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 802 442	-931 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 870 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 870 000	-100 000
Årets kassaflöde	627 162	-589 869
Likvida medel vid årets början	740 232	1 330 101
Likvida medel vid årets slut	1 367 394	740 232

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 685 584 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 090 360	1 994 777
	Årsavgifter bostad IMD el, moms	101 691	114 887
	Årsavgifter bredband, ej moms	42 588	42 588
	Övriga intäkter	21 624	20 406
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 256 263	2 172 658
	Hysesbortfall	0	-6 174
	<i>Summa</i>	0	-6 174
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 256 263	2 166 484

I årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. Bredband ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	6 600	6 600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 600	6 600

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-143 441	-137 916
	Snö och halk-bekämpning	-8 641	-22 576
	Löpande underhåll	-32 000	-37 858
	Planerat underhåll	-38 531	0
	Försäkringsskador	0	-70 851
	El	-180 941	-169 820
	Uppvärmning	-372 943	-368 072
	Vatten	-88 176	-85 134
	Sophämtning	-22 597	-32 689
	Fastighetsförsäkring	-37 870	-37 182
	Kabel-TV och bredband	-45 041	-48 467
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 204	-34 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 738	-52 039
	Tomträttsavgäld	-297 624	-297 624
	Övriga driftkostnader	-2 278	-2 550
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 371 025	-1 397 009
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 384	-23 271
	Extern revision	-14 400	-11 385
	Medlemsavgifter	-9 130	-9 130
	Föreningsverksamhet	-2 936	-2 692
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-1 740
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 849	-48 218
Not 6	Arvode kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Arvode kostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 922	-48 073
	Övriga arvoden	-2 998	-3 497
	Sociala avgifter	-15 058	-12 827
	<i>Summa Arvode kostnader</i>	-67 978	-64 397

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 500 313	13 742 032
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	487 143	487 143
	Årets investeringar	2 001 876	758 281
	Årets försäljningar/utrangeringar	-171 800	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 817 532	14 987 456
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 694 577	-5 397 308
	Årets avskrivningar	-301 757	-297 268
	Omklassificeringar	145 723	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 850 611	-5 694 577
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 966 921	9 292 879
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 400 000	48 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	11 251 184	9 251 184
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 251 184	9 251 184
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	173 357	0
	Årets investeringar	1 828 519	173 357
	Omklassificering till byggnad	-2 001 876	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	173 357

Pågående projekt avser tappvatten.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 10	Kortfristiga fodringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	------------------------	------------	------------

Kortfristiga fodringar

Avräkningskonto HSB

1 347 977

728 840

Skattekonto

52 551

51 529

Summa Kortfristiga fodringar

1 400 528

780 369

Övriga fodringar avser skattekonto (2024-2025) och skattekonto och momsfordran (2023-2024).

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

860

297

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

183 911

186 253

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

184 771

186 550

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser upplupen IMD el (21 484kr), serviceavtal (40 144kr), försäkringskostnader (12 745kr), tomträttsavgälder (99 208kr), bredband (7 489kr) och förutbetalda UH plan kostnader (2 840kr).

Not 12	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

19 417

11 392

Summa Kassa och bank

19 417

11 392

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

1 426 686

1 337 217

Summa Fond för yttre underhåll

1 426 686

1 337 217

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 531 kr.

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,59%	2027-09-28	1 817 182	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,61%	2026-10-28	2 089 996	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,03%	2026-11-28	1 300 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,36%	2028-06-28	1 426 823	0
Handelsbanken	3,05%	2029-10-30	1 970 000	40 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,99%	2030-06-28	2 192 183	0
			10 796 184	140 000
Långfristig del			10 656 184	
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			140 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			140 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			560 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	191 660	152 991
Upplupna räntekostnader	63 939	58 341
Övriga upplupna kostnader	144 632	64 736
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	400 230	276 068

Övriga upplupna kostnader avser upplupna arvode och sociala avgifter (26 078kr), upplupen el (13 198kr), upplupen värme (15 468kr), upplupna VA-kostnader (6 175kr), upplupna renhållningsavgifter (6 118kr), upplupna pågående projektkostnader (74 988kr) och upplupna pant-överlåtelse avgifter (2 607kr)

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 11 december 2025.

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

Patrik Månsson
Ordförande

Myra Ekström
Ledamot

Lena Bergkvist
Ledamot

Staffan Paulson
Ledamot

Helcio De Lima Apgava
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Elin Skarp
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

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 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Rörslön i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Skarp
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Kent Göran Patrik Månsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 06:47:48



Helcio De Lima Apgaua

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-14 kl. 20:52:04



Myra Ekström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 09:02:26



Lena Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 10:19:38



Staffan Joakim Paulson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 10:54:52



Elin Skarp

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 08:19:13



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 16:00:29



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Elin Skarp

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 08:21:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 15:59:57



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.