



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Rosenvång 1 i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6161 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup>
20	förråd	0
42	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 220
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	336
<b>Totalt 169 objekt</b>		<b>6 556</b>

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

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Limhamn S:7	Samfällighet			Gatemark

#### Totalt 1 objekt

Samfälligheten heter S7, den bildades 1887, och är en liten bit av Odengatan. Det är många fastigheter som är med i denna samfällighet.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Dalin	Ordförande	2025-03-06	
Annika Dalin	Ledamot	2023-03-20	2025-03-06
Camilla Modari	Ordförande	2023-03-20	2025-03-06
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-20	
Jimmy Pennala	Ledamot	2023-03-20	2025-03-06
Åsa Le Clair	Ledamot	2023-03-20	
Robin Carlsson	Ledamot	2025-03-06	
Filiph Polteg	Ledamot	2025-03-06	
Claes Liljegren	Suppleant	2025-03-06	2025-04-27
Emil Mouafik	Suppleant	2024-03-02	2025-03-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Dalin och Åsa Le Clair.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Dalin, Camilla Modari, Jimmy Pennala, Åsa Le Clair, Robin Carlsson och Filiph Polteg.

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

Valberedning har varit: Heidi Popper (sammankallande) och Gitte Laserow, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 27 medlemmar varav 22 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-04-16.

Styrelsen har agerat som vicevärd och i enlighet med detta fördelat vicevärdsarvodet mellan ledamöterna.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1993	Byte av fönster
1994	Vattenledningar
1997	Säkerhetsdörrar
1998	Ombyggnad av elinstallation (jordat och jordfelsbrytare)
2002	Miljöhus
2005-2006	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2005-2006	Byggt uteplats
2006-2007	Iordningställt lekplats
2007-2008	Byte av radiatorer, monterat termostater
2007-2008	Ombyggnad av panncentraler
2008	Asfaltering och underarbete av p-platser
2009-2010	Ombyggnad av samtliga tak
2013-2014	Anläggning av trädgårdsgångar samt trädgård
2014	Installering av digitalt bokningssystem samt porttelefon
2015	Relining av avloppsstammar
2016	Upprustning av trädgård
2017-2018	Omfogning av fasader
2020	IMD-el 2021
2021	Utbyte av samtliga tvättmaskiner
2021-2022	Underhållsspolning av avloppsstammar
2021-2022	OVK-besiktning
2022-2023	Uppgradering av styr- och reglerenheter i samtliga byggnader
2024	Underhåll/målning av trapphus.
2025	Installation av säkerhetsvajer på taken
2025	Anläggning boulebana

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

- OVK-besiktning
- Värmeledningar
- Balkonger

I nuläget bedöms det inte finnas behov av åtgärder för ovanstående underhåll avseende värmeledningar och balkonger. Behovet utreds och värderas kontinuerligt varje år.

## Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	209	202	212	211	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 924	1 937	2 088	2 365	2 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 924	1 937	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	304	290	271	242	217
Årsavgifter, kr/kvm	870	813	824	795	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	884	876	819	803
Nettoomsättning, tkr	5 826	5 716	5 741	5 367	5 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	341	463	513	204
Soliditet, %	45	44	42	38	35

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	182 417	0	0	182 417
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 672 024	0	-219 678	4 452 346
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 854 441</b>	<b>0</b>	<b>-219 678</b>	<b>4 634 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 457 289	341 146	219 678	6 018 113
Årets resultat, kr	341 146	-341 146	218 404	218 404
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 798 435</b>	<b>0</b>	<b>438 082</b>	<b>6 236 517</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 652 876</b>	<b>0</b>	<b>218 404</b>	<b>10 871 280</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 495 678 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	5 798 435
Årets resultat, kr	218 404
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	495 678
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 236 517</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 236 517</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 825 872	5 773 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 522	22 459
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 829 394</b>	<b>5 796 453</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 192 964	-4 089 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 356	-170 772
Arvode och övriga ersättningar	Not 6	-352 118	-294 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-655 560	-629 121
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 351 997</b>	<b>-5 183 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>477 396</b>	<b>612 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 406	85 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 399	-356 826
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-258 993</b>	<b>-271 555</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>218 404</b>	<b>341 146</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>218 404</b>	<b>341 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>218 404</b>	<b>341 146</b>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	19 871 823	20 130 790
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>19 871 823</b>	<b>20 130 790</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**19 873 323**      **20 132 290**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 782	15 132
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 129 661	1 370 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 755	201 586
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 317 198</b>	<b>1 587 417</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	3 200 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>3 200 000</b>	<b>2 500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 517 198**      **4 087 417**

### Summa Tillgångar

**24 390 521**      **24 219 707**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	182 417	182 417
Fond för yttre underhåll	4 452 346	4 672 024
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 634 763</b>	<b>4 854 441</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 018 113	5 457 289
Årets resultat	218 404	341 146
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 236 517</b>	<b>5 798 435</b>

### Summa Eget kapital

**10 871 280**      **10 652 876**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 830 748	12 615 308
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 830 748</b>	<b>12 615 308</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 784 560	84 560
Leverantörsskulder		204 370	179 006
Skatteskulder		26 845	16 573
Övriga kortfristiga skulder		-40	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	672 758	667 212
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 688 493</b>	<b>951 523</b>

### Summa Skulder

**13 519 241**      **13 566 831**

### Summa Eget kapital och skulder

**24 390 521**      **24 219 707**

# Kassaflödesanalys

2024-09-01  
2025-08-312023-09-01  
2024-08-31

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	477 396	612 702
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 560	629 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>655 560</b>	<b>629 121</b>
Erhållen ränta	97 626	73 159
Erlagd ränta	-348 644	-357 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>881 939</b>	<b>957 095</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 476	259 659
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 215	32 445
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>57 691</b>	<b>292 104</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>939 631</b>	<b>1 249 198</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-396 593	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-396 593</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-84 560	-991 760
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-84 560</b>	<b>-991 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>458 478</b>	<b>257 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 840 039</b>	<b>3 582 601</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 298 517</b>	<b>3 840 039</b>

## 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	0 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>Nettoomsättning*</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 127 384	5 046 040
	Årsavgifter bostäder IMD - el	256 173	281 082
	Årsavgifter lokaler	317 160	312 128
	Hyror lokaler	0	2 850
	Hyror parkeringsplatser	73 950	73 650
	Hyror övrigt	14 340	10 275
	Övriga primära intäkter	47 655	57 584
	<i>Summa Nettoomsättning*</i>	<b>5 836 662</b>	<b>5 783 609</b>
	Hysesbortfall	-10 790	-9 615
	<i>Summa</i>	<b>-10 790</b>	<b>-9 615</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 825 872</b>	<b>5 773 994</b>

\*\*I årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. IMD el debiteras separat enligt förbrukning\*\*

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 522	22 459
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 522</b>	<b>22 459</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-742 683	-859 682
	Snö och halk-bekämpning	-93 666	-48 450
	Reparationer	-108 046	-199 155
	Planerat underhåll	-495 678	-353 126
	Försäkringsskador	-44 504	-11 056
	El	-459 502	-417 875
	Uppvärmning	-1 145 872	-1 128 209
	Vatten	-390 438	-352 180
	Sophämtning	-50 182	-68 589
	Fastighetsförsäkring	-121 516	-114 883
	Kabel-TV och bredband	-139 283	-146 449
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-204 200	-189 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-164 294	-160 808
	Övriga driftkostnader	-33 101	-39 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 192 964</b>	<b>-4 089 623</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 812	-2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 350	-11 529
	Administrationskostnader	-50 098	-78 502
	Extern revision	-17 125	-12 125
	Konsultkostnader	-12 562	0
	Medlemsavgifter	-44 820	-44 820
	Föreningsverksamhet	-9 995	-13 959
	Övriga förvaltningskostnader	-13 593	-7 338
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-151 356</b>	<b>-170 772</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Arvode och övriga ersättningar		
	<i>Arvode och övriga ersättningar</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-161 280
	Revisionsarvode	-13 176	-9 726
	Övriga arvoden	-85 286	-68 623
	Sociala avgifter	-81 756	-54 607
	<i>Summa Arvode och övriga ersättningar</i>	<b>-352 118</b>	<b>-294 236</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 418 002	38 418 002
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 170	134 170
	Årets investeringar	396 593	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>38 948 765</b>	<b>38 552 172</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 421 382	-17 792 261
	Årets avskrivningar	-655 560	-629 121
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-19 076 942</b>	<b>-18 421 382</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>19 871 823</b>	<b>20 130 790</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 978 000	70 471 360
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 340 000	62 360 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>143 318 000</b>	<b>132 831 360</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 517 000	19 517 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>19 517 000</b>	<b>19 517 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 098 517	1 340 039
	Övriga fordringar	31 144	30 660
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 129 661</b>	<b>1 370 699</b>
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 200 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 200 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 10 Övriga 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	0,86%	2026-12-28	1 117 808	24 560
Stadshypotek AB	3,94%	2027-09-30	5 767 500	30 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,41%	2026-03-28	923 750	5 000
Stadshypotek AB	2,02%	2025-10-30	4 806 250	25 000
			<b>12 615 308</b>	<b>84 560</b>

Långfristig del	6 830 748
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 560
Lån som ska konverteras inom ett år	5 730 000
Kortfristig del	5 784 560
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	84 560
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	338 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	475 878	476 342
Upplupna räntekostnader	41 772	42 017
Övriga upplupna kostnader	155 108	148 853
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>672 758</b>	<b>667 212</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 01 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.

Annika Dalin  
Ordförande

Inger Löfquist

Filiph Polteg

Robin Carlsson

Åsa Le Clair

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hugo Melander  
Av föreningen vald revisor

Heidi Popper  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenvång 1 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenvång 1 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Melander  
Av föreningen vald revisor

Heidi Popper  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Annika Dalin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:22:36



**Inger Löfquist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 14:25:48



**Filiph Polteg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 19:28:00



**Robin Carlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 15:34:25



**Åsa Le Clair**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 12:16:29



**Hugo Melander**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 08:08:40



**Heidi Popper**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 17:10:07



**Thaha Osman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 12:35:36



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Hugo Melander**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 08:10:27



**Heidi Popper**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 17:11:32



**Thaha Osman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 12:19:05



# 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.