







Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5296 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Törnskatan 2	1954-10-07	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 792
Totalt 39 objekt		**1 792**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 22 st 2 rok, 3 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Limhamn S:7	Samfällighet		2,960	Gatumark
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lundberg	Ordförande	2024-02-15	
Inger Löfquist	Ledamot	2017-03-06	
Helene Tuvesson	Ledamot	2025-02-04	
Emelie Drifalk	Ledamot	2022-04-04	2025-02-04
Pavlos Macdonald-Kosmidis	Ledamot	2024-02-15	2025-02-04
My Fagerfält	Ledamot	2025-02-04	
Gunilla Fagerfäldt	Suppleant	2024-02-15	2025-02-04
Karin Monica Forss	Suppleant	2010-12-10	
Per Ola Kastor	Suppleant	2025-02-04	
Pauline Engqvist	Suppleant	2024-02-15	2025-02-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lundberg och Monica Forss

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Fagerfäldt, Karin Monica Forss, Helene Tuvesson, Thomas Lundberg, Emelie Drifalk, Pavlos Macdonald-Kosmidis och My Fagerfält.

Revisorer har varit: Ingrid Birgitta Borg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Birgitta Borg (sammankallande) och Susanne Törnklev, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-03. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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 2025-06-04.

Underhåll
Det senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Fjärrvärmeväxlaren har blivit utbytt och förberedelse har utförts för framtida styrning av uppvärmning genom termostater. Arbetet avslutades i oktober 2022.
Arbete för Individuell Mätning och Debitering (IMD) har genomförts.
Byte av belysning i allmänna utrymme till energieffektiva armaturer.
Arbete kring brandskydd omfattande brandsläckare, seriekopplade brandvarnare samt belysta utrymmningsskyltar.
OVK är utfört 2023
Målning av trapphus 2024
Besiktning samt åtgärder i skyddsrummet 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Fjärrvärme installerad. Relining utförd. Fönster och balkongdörrar utbytt. Yttertak utbytt. Fasadrenovering genomförd. Återvinningsstation etablerad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av radiatorer/värmesystem. Statusbesiktning ska genomföras och utifrån resultatet ska åtgärden tidsättas.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

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	235	197	224	237	221
Skuldsättning, kr/kvm	2 674	3 265	3 298	3 331	3 348
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 674	3 265	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	267	267	244	207	186
Årsavgifter, kr/kvm	946	909	837	790	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	926	875	821	783
Nettoomsättning, tkr	1 722	1 645	1 516	1 431	1 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-166	-19	-124	-12	-129
Soliditet, %	58	54	54	54	52

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 möte 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.
Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 235 kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 5 % from 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	55 916	0	0	55 916
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 476 334	0	0	4 476 334
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	790 181	0	-158 974	631 207
S:a bundet eget kapital, kr	**5 322 431**	**0**	**-158 974**	**5 163 457**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 981 212	-18 915	158 974	2 121 272
Årets resultat, kr	-18 915	18 915	-166 041	-166 041
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 962 297**	**0**	**-7 067**	**1 955 231**
S:a eget kapital, kr	**7 284 728**	**0**	**-166 041**	**7 118 688**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 974 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 962 298
Årets resultat, kr	-166 041
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 955 231**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 955 231**

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

Document ID 09222115557562001388 Signerat TL, IL, HT, MF, IBB, TO

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 722 317	1 654 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 712	4 252
Summa Rörelseintäkter		**1 732 029**	**1 659 188**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 252 704	-1 060 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 453	-62 452
Arvode och andra ävriga ersättningar	Not 6	-177 780	-182 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 774	-372 774
Summa Rörelsekostnader		**-1 856 710**	**-1 678 110**
Rörelseresultat		**-124 682**	**-18 922**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 522	69 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 881	-69 289
Summa Finansiella poster		**-41 359**	**8**
Resultat efter finansiella poster		**-166 041**	**-18 915**
Resultat före skatt		**-166 041**	**-18 915**
Årets resultat		**-166 041**	**-18 915**

Document ID 09222115557562001388 Signerat TL, IL, HT, MF, IBB, TO

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 200 586	10 573 360
Summa Materiella anläggningstillgångar		**10 200 586**	**10 573 360**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**10 201 086**	**10 573 860**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900	22
Aktuell skattefordran		4 476	7 296
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	583 730	865 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	49 971	98 950
Summa Kortfristiga fordringar		**639 077**	**971 503**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 139 077**	**2 971 503**
Summa Tillgångar		**12 340 163**	**13 545 363**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 532 250	4 532 250
Fond för yttre underhåll		631 207	790 181
Summa Bundet eget kapital		**5 163 457**	**5 322 431**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 121 272	1 981 212
Årets resultat		-166 041	-18 915
Summa Fritt eget kapital		**1 955 231**	**1 962 298**
Summa Eget kapital		**7 118 688**	**7 284 728**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 730 000	0
Summa Långfristiga skulder		**4 730 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	60 000	5 850 000
Leverantörsskulder		47 232	27 501
Skatteskulder		4 683	4 683
Övriga kortfristiga skulder		-60	4 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	379 620	374 297
Summa Kortfristiga skulder		**491 475**	**6 260 634**
Summa Skulder		**5 221 475**	**6 260 634**
Summa Eget kapital och skulder		**12 340 163**	**13 545 363**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-124 682	-18 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 774	372 774
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**372 774**	**372 774**
Erhållen ränta	107 676	47 873
Erlagd ränta	-87 850	-69 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**267 918**	**332 392**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 510	-55 508
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 809	64 975
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 300**	**9 467**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**270 218**	**341 860**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 060 000	-60 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 060 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**-789 782**	**281 860**
Likvida medel vid årets början	**2 796 181**	**2 514 321**
Likvida medel vid årets slut	**2 006 398**	**2 796 181**

Document ID 09222115557562001388 Signerat TL, IL, HT, MF, IBB, TO

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 597 028	1 525 704
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	45 786	57 610
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 200	46 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	16 200	16 200
	Övriga primära intäkter	11 103	9 622
	Summa Bruttoomsättning	**1 722 317**	**1 655 536**
	Hyresbortfall	0	-600
	Summa	**0**	**-600**
	Summa Nettoomsättning	**1 722 317**	**1 654 936**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	9 692	0
	Övriga sekundära intäkter	20	4 252
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 712**	**4 252**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-215 298	-272 632
	Snö och halk-bekämpning	-25 806	-11 850
	Reparationer	-25 487	-46 423
	Planerat underhåll	-213 974	0
	Försäkringsskador	-34 468	0
	El	-104 884	-104 273
	Uppvärmning	-268 299	-274 773
	Vatten	-104 242	-100 049
	Sophämtning	-14 380	-24 115
	Fastighetsförsäkring	-35 401	-33 464
	Kabel-TV och bredband	-66 548	-66 988
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 720	-48 900
	Förvaltningsavtalskostnader	-87 092	-74 772
	Övriga driftkostnader	-5 104	-2 069
	Summa Driftskostnader	**-1 252 704**	**-1 060 308**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-395	-2 098
	Administrationskostnader	-20 125	-28 252
	Extern revision	-14 000	-12 500
	Medlemsavgifter	-12 865	-12 865
	Föreningsverksamhet	-418	-1 169
	Övriga förvaltningskostnader	-5 650	-5 567
	Summa Övriga externa kostnader	**-53 453**	**-62 452**

Not 6	Arvode och andra ävriga ersättningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Arvode och andra ävriga ersättningar		
	Arvode styrelse	-132 600	-122 733
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 500	-18 100
	Sociala avgifter	-39 680	-38 744
	Summa Arvode och andra ävriga ersättningar	**-177 780**	**-182 577**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 805 974	15 805 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 500	48 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**15 854 474**	**15 854 474**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 281 115	-4 908 341
	Årets avskrivningar	-372 774	-372 774
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 653 889**	**-5 281 115**
	Utgående redovisat värde	**10 200 586**	**10 573 360**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	21 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**41 600 000**	**39 400 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	6 583 000	6 583 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 583 000**	**6 583 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	506 398	796 181
	Övriga fordringar	77 332	69 054
	Summa Övriga fordringar	**583 730**	**865 235**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	8 837	58 991
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 134	39 960
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**49 971**	**98 950**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,85%	2027-01-30	2 790 000	60 000
Stadshypotek AB	2,79%	2028-06-01	2 000 000	0

Långfristig del	4 730 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	60 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,85%	2027-01-30	2 790 000	60 000
Stadshypotek AB	2,79%	2028-06-01	2 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	60 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	149 293	137 443
Upplupna räntekostnader	17 992	6 961
Övriga upplupna kostnader	212 335	229 893
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**379 620**	**374 297**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 11november 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.

Thomas Lundberg,
Ordförande

Inger Löfquist,

Helene Tuvesson

My Fagerfält,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Birgitta Borg,
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö, org.nr. 746000-5296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö för räkenskapsåret 2024-2025.

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.

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 Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö för räkenskapsåret 2024-2025 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Birgitta Borg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Lundberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 17:03:29

Inger Löfquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 16:00:24

Helene Tuvesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 23:20:46

My Fagerfält
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 17:33:45

Ingrid Birgitta Borg
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 17:06:46

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 10:31:35

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 3 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingrid Birgitta Borg
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 17:08:11

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 10:29:57

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.