



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Roxen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Roxen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Malmö Lorensborg 1, vilken innehåller 171 lägenheter, 13 lokaler, 60 P-platser i underjordsgarage, 60 P-platser ovan mark och 31 garage i markplan. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Byggnaderna på föreningens fastighet uppfördes år 1958.

På fastigheten finns tre 8-våningshus med tillsammans 6 trapphus och ett enplanshus (lokaler).

Föreningens 171 bostäder fördelar sig enligt följande:

6	1- r o kv.
6	1- r o k
36	2- r o k
81	3- r o k
36	4- r o k
6	6- r o k

Lägenhetsyta (total): 12 952,5 m²

Lägenhetsyta (medel): 75,7 m²

Lokalytor: 1 155,0 m²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 januari 2024 på Erics Restaurang, Eleda Stadion. Totalt närvarande 74 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande, Studieorganisatör	Michael Svensson
Vice ordförande, Sekreterare	Hans Uvelius
Ledamot	Carmen Balsalobre
Ledamot	Martin Kalmlund
Ledamot	Kåre Brodin
Ledamot	Linda Sand
Ledamot utsedd av HSB Malmö	Rolf Brandt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Uvelius, Carmen Balsalobre och Linda Sand.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare, minst två i förening

Michael Svensson, Hans Uvelius, Carmen Balsalobre och Martin Kalmlund.

Revisorer

Ordinarie: Marie Dahlberg och Eva Ohlsson samt revisor från
BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.
Suppleant: Goran Sandic

Valberedning

Björn Andersson	Falkmansgatan 7 A, sammankallande
Viktor Müntzing	Falkmansgatan 3 B
Nina Embrin	Falkmansgatan 7 A

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie: Michael Svensson
Suppleant: Linda Sand

Vicevärd

Fredrik Bernevik Lindell För upplysningar om löner och ersättningar, se not 3.

Vaktmästare

Selman Yalcin har varit behjälplig i skötsel av föreningens yttre under delar av året.

Trappombud

Följande medlemmar är trappombud i respektive trappuppgång:

- 3A Astrid Öhnarp till 2023-12-31, därefter Mattias Davidsson
- 3B Anita Hammar
- 5A Malin Färdig
- 5B Mona Sjöstrand Persson
- 7A Nina Embrin
- 7B Linda Sand

Trappombuden fungerar som en länk mellan medlemmarna och styrelsen och rapporterar till styrelsen vad de själva observerar eller vad andra medlemmar framfört och som de anser ska komma till styrelsens kännedom.

Trappombuden är, tillsammans med vicevärden och en styrelseledamot, med vid tillsyn av lägenhet i samband med tillträde av ny lägenhetsinnehavare. De informerar nya medlemmar om vad de kan vara behjälpliga med, t ex visa runt i alla gemensamma utrymmen.

Boende är välkomna att vända sig till sitt trappombud med frågor och förslag som rör boendet och trivseln.

Miljögrupp

Sammanställande under året har varit Carmen Balsalobre. Miljögruppen består av följande personer:

Östen Roos, Mona Bornecrantz, Anita Hammar, Astrid Öhnarp, Bo Nilsson och Sara Andersson samt från styrelsen Michael Svensson, Hans Uvelius och Carmen Balsalobre.

Nu har arbetet med den yttre miljön av Bengtssons trädgårdsanläggning AB genomförts. I arbetet ingick omläggning av underjordsgaragets tak, nytt miljöhus, nya cykelhus, omläggning av våra gångar, asfalteringsarbeten samt tillhörande arbeten, nya laddstolpar för el- och hybridbilar. Vi fick fler sittgrupper, aktivitetsplatser och sociala ytor. Vi har dessutom placerat ut 50 stycken odlingslådor till de medlemmar som önskade en sådan. Vid vår extra årsstämma den 9 april 2024 fattade vi beslut om att inhägna den norra delen av föreningens område samt att ersätta befintligt staket, vilket nu också är gjort.

Vi hoppas att ni alla tycker att trädgården har blivit fin och vill använda den.

Arvode och löner

Arvoden till styrelsen för år 2023 har utgått med 4 1/2 prisbasbelopp, samt en arbetsmiddag per år i samband med bokslutet.

Ersättning utgår även för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag som anses gå utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Arvodet till revisorerna utgjorde tillsammans 1/3 av prisbasbeloppet.

Arvodet till valberedningen utgjorde tillsammans 1/3 av prisbasbeloppet.

Löneersättningar och sociala avgifter inklusive löneskatt framgår av not 3.

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 243.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 16 st.

Årsavgifter och hyror

Den 1 oktober 2023 höjdes månadsavgiften med 4,5 %.

Kvadratmeterpriset för lägenheter är för närvarande i genomsnitt 768 kronor vilket är jämförelsevis lågt. Vi har lägre avgifter än 87,5 % av föreningarna i HSB Malmö.

Höjning av månadsavgifterna planeras att ske med 4,5 % årligen enligt föreningens 5-års kalkyl.

Kapitalförvaltning

För tillfället har vi 474 273 kronor på ett Swedbankkonto.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetsbeteckningen är Malmö Lorensborg 1. Fastighetens taxeringsvärde för 2022 uppgår till 230 435 000 varav byggnad 139 000 000 och mark 91 435 000.

Bostadsrättstillägg- försäkring

Ett gemensamt försäkringsskydd, som ingår i föreningens fastighetsförsäkring, benämnt Bostadsrättstillägget, är kollektivt tecknat av Brf Roxen. Detta innebär för medlemmarna att de inte själva behöver ha detta tillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkringen måste man alltid ha kvar.

Information till medlemmar

Föreningen har en hemsida; www.brfroxen.se där information om föreningen går att se. Varje år delas ungefär tolv informationsblad "ROXEN INFO" ut till alla medlemmar i deras brevlådor.

Föreningens digitala tavlor används också för information av olika slag.

Alla nya medlemmar som flyttar in i Brf Roxen får en informationspärm som innehåller uppdaterad och aktuell information om vår förening bl.a. Brf Roxens ordnings- och trivselregler, stadgar, brandskydd. Nya medlemmar bjuds också in inför ett styrelsemöte för att träffa styrelsen.

Stadgar

Föreningens stadgar antogs vid en extra årsstämma den 9 april 2024.

De nya stadgarna är med några få anpassningar överensstämmande med HSB:s normalstadgar av år 2023.

Miljöarbetet

Vi har numera en vagn i miljöhuset för elektroniskt avfall. Fyra gånger om året har vi en container uppställd för insamling av sådant material som inte ingår i den normala källsorteringen.

Föreningen har utbyggd källsortering.

Vi har solceller på våra bostadstak.

Brandskyddet

Arbetet med brandskydd sker systematiskt genom löpande internkontroller av föreningens brandskydd. Detta betyder regelbunden kontroll av rökluckor, brandsläckare och utrymningslarm m.m.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar med långtidsplaner, 5-års kalkyl och årsbudget. Ett viktigt inslag är Roxens underhållsplan, som omspänner 50 år. För framtida underhåll av byggnaderna avsätts medel enligt underhållsplanen.

Styrelsen räknar med avgiftshöjningar på 4,5 % om året de närmaste 5 åren.

Förvaltningsavtalet med HSB Malmö gäller till och med 2029-08-31.

Utbildning

Under verksamhetsåret har följande förtroendevalda gått på kurser:

Michael Svensson, Ordförande, Sekreterare, Föreningsstämma, HSB-ordförandeträffar och HSB-ledamotsträffar.

Rolf Brandt, MSBs skyddsutbildning, Miljö, Ekonomi, Valberedning och HSB-ledamotsträffar.

Kåre Brodin, Energikartläggning, Brandskydd, Brandskydd i bostadshus och Styrelsemässa.

Hans Uvelius, Energikartläggning och Elhandelsavtal.

Utöver dessa utbildningar så förkovrar styrelsen sig genom information i radio, TV och på webben. Även utbildningar på våra respektive arbetsplatser kan vara till gagn för Brf Roxen.

Roxen - HSB Malmö

Genom medlemskapet i HSB Malmö erhåller alla tidningen Hemma i HSB. Föreningen är delaktig i HSB Malmös parlamentariska organisation och medlemsverksamheten. HSB rörelsen bevakar viktiga frågor för medlemmarna.

Roxen har förvaltningsavtal med HSB Malmö avseende avgifter, redovisning, budget, bokslut, underhållsplan, 5 års kalkyl m.m.

Roxen representerar sina medlemmar genom en ledamot i HSB Malmös fullmäktige.

Under året har Michael Svensson varit ordinarie och Linda Sand suppleant.

Roxen - MKB

Styrelsen/Vicevärden har möten med vår närmsta granne MKB angående Lorensborgstorget. Vid större förändringar på Lorensborgstorget eftersträvas full enighet mellan Brf Roxen och MKB.

Fonus

Roxen är medlem i Fonus, vilket möjliggör rabatter för oss medlemmar på en del av tjänsterna hos Fonus och Familjens jurist.

Skådebanan

Roxen är medlem i Skådebanan, vilket möjliggör till exempel reducerade priser på teaterbiljetter för medlemmarna.

Städning

Städning av våra gemensamma utrymmen utförs av Ultra Clean i Malmö AB.

Trädgården

Vår trädgård sköts av Bengtssons trädgårdsanläggningar AB.

Årlig stadgeenlig besiktning

Tillsammans med föreningens byggkonsult har styrelsen och vicevärden besiktigt byggnader och andra tillgångar som tillhör föreningen.

Fastigheter och inventarier bedöms vara i mycket gott skick.

Årets besiktning genomfördes den 14 maj 2024.

Efter genomförd besiktning uppdateras föreningens underhållsplan utifrån resultatet.

Trygghetsjour

Roxen har ingått ett avtal med Örestads Bevakning om trygghetsjour.

Studie- och Fritidsverksamheten

Den 13 december anordnade vi traditionsenligt Luciafirande mellan hus 5 och hus 7.

Sånggruppen Joylie sjöng för oss och vi serverade glögg, pepparkakor och godis.

Skälet till att vi inte har anordnat fler evenemang har varit att vi har haft projektet med den yttre miljön.

Bokrummet i 5 A, där du kan hämta och lämna böcker sköts av Berit Kellerman, 3A.

Snickarverkstan i 5:an sköts av Per Olsson, 7A.

Har ni tips på aktiviteter i största allmänhet så får ni gärna höra av er till oss i styrelsen eller era trappombud.

Fastighetsunderhåll större underhållsåtgärder

Pågående åtgärder

2024 Besiktningsåtgärder från projektet med den yttre miljön.

Kommande större åtgärder, under åren 2024 2029

20242025 Trapphusbelysning, hisslinor.

20252026 Styrsystem hissar, hisskorgar.

2026-2027 Marksten Lorensborgstorget.

20272028 Skyltfönster.

2028-2029 Målning trapphus, källare, gemensamma utrymmen.

Åtgärderna i planen är preliminära när det gäller tidpunkten och kan flyttas fram eller tidigareläggas beroende på bedömningar vid den årliga besiktningen.

Vid samtliga större reparations- och underhållsarbeten tar styrelsen hjälp av konsulter som

besitter expertkunskaper inom olika tekniska områden. Detta görs för att säkerställa att planering, utförande och resultat blir det bästa och mest ekonomiskt fördelaktiga för Roxen. Samtliga större arbeten föregås av en upphandling med minst tre tillfrågade företag.

Tomträtten

Brf Roxen innehar fastigheten Lorensborg 1 (marken för våra hus och trädgård) med tomträtt. Detta har Roxen haft sedan 1958. Tomträtt innebär förenklat att Roxen hyr marken av kommunen. Innehavaren av en tomträtt har alla rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare har, men med skillnaden att tomträttshavaren erlägger en årlig avgift (tomträttsavgäld). Tomträttsavgälden omprövas var tionde år och ska spegla marknadsvärdet. Roxens tomträttsavgäld fr o m 2020-01-01 är 1 082 440 kr.

Parkeringsplatser längs Falkmansgatan

Marken för parkeringsplatserna längs Falkmansgatan arrenderar Roxen av Malmö stad. Sista datum för arrendeavtalet är 31 december 2027. Det nya avtalet innebär en avgiftshöjning för Roxen, vilket kan komma att påverka kostnaden för att hyra en parkeringsplats i framtiden.

Ekonomisk ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Sparande, kr/kvm	209	189	202	183	214
Skuldsättning, kr/kvm	1 361	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 376	0	0	0	0
Räntekänslighet %	2%	0%	0%	0%	0%
Energikostnad, kr/kvm	217	229	182	168	170
Årsavgifter, kr/kvm	768	714	696	678	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	94%	90%	93%	94%	94%
Totala intäkter kr/kvm	808	785	740	717	705
Nettoomsättning i tkr	11 418	10 732	10 459	10 132	10 001
Resultat efter finansiella kostnader i tkr	1 656	1 893	2 061	1 379	2 012
Soliditet %	57%	94%	94%	91%	94%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåt- elseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	596 545	0	9 858 135	14 644 080	1 893 438	26 992 198
Ianspråktagande 23/24 av yttre fond			-520 410	520 410		0
Avsättning år 23/24 yttre fond			788 000	-788 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 893 438	-1 893 438	0
Årets resultat					1 655 807	1 655 807
			10 125 72			
Belopp vid årets utgång	596 545	0	5	16 269 928	1 655 807	28 648 005

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 269 928
årets vinst	1 655 807
	17 925 735
disponeras så att i ny räkning överföres	17 925 735
	17 925 735

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 417 816	10 731 547
Övriga intäkter	3	103 075	461 387
		11 520 891	11 192 934
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-567 767	-508 891
Planerat underhåll	5	-520 410	-420 396
Driftskostnader	6	-4 545 200	-4 406 289
Övriga kostnader	7	-552 673	-651 109
Personalkostnader	8, 9	-1 073 490	-1 114 056
Fastighetsavgift/skatt		-473 080	-466 069
Tomträttsavgäld		-1 082 440	-1 082 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 828	-758 820
		-9 611 888	-9 408 070
Rörelseresultat		1 909 003	1 784 864
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 679	108 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 875	-56
		-253 196	108 574
Årets resultat		1 655 807	1 893 438

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	15 601 959	15 638 662
Pågående nyanläggningar	11	28 794 781	1 839 434
		44 396 740	17 478 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
Egna BR, Långvarigt bruk	13	2	2
		1 502	1 502
Summa anläggningstillgångar		44 398 242	17 479 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 610	0
Avgifts- och hyresfordringar		51	663
Avräkningskonto HSB Malmö		4 488 234	2 663 559
Övriga fordringar	14	18 230	395 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	537 600	510 690
		5 046 725	3 570 389
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar hos HSB		0	7 500 000
		0	7 500 000
<i>Kassa och bank</i>		474 273	99 381
Summa omsättningstillgångar		5 520 998	11 169 770
SUMMA TILLGÅNGAR		49 919 240	28 649 368

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		596 545	596 545
Fond för yttre underhåll	16	10 125 725	9 858 135
		10 722 270	10 454 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 269 928	14 644 080
Årets resultat		1 655 807	1 893 438
		17 925 735	16 537 518
Summa eget kapital		28 648 005	26 992 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 215 000	0
Summa långfristiga skulder		9 215 000	0
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		0	45
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	10 190 000	0
Leverantörsskulder		271 746	346 810
Aktuella skatteskulder		39 411	42 579
Övriga skulder	20	28 068	35 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 527 010	1 232 444
Summa kortfristiga skulder		12 056 235	1 657 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 919 240	28 649 368

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

1 655 807

1 893 438

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

796 828

758 820

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 452 635****2 652 258****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

348 339

-282 785

Förändring av kortfristiga skulder

209 065

184 210

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 010 039****2 553 683****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-27 715 472

-1 339 352

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-27 715 472****-1 339 352****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

19 500 000

0

Amortering av lån

-95 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**19 405 000****0****Årets kassaflöde****-5 300 433****1 214 331****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

10 262 940

9 048 609

Likvida medel vid årets slut**4 962 507****10 262 940**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Helt avskrivna inventarier har uttrangerats i år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	8 935 896	8 498 616
Årsavgifter lokaler	1 243 099	1 182 248
Hysesintäkter lokaler, p-platser och garage	587 708	662 777
Årsavgift bostad el, moms	651 113	387 906
	11 417 816	10 731 547

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	3 293
Övriga intäkter	103 075	83 202
Erhållna bidrag	0	374 892
	103 075	461 387

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	2 668
Löpande UH av gemensamma utrymmen	42 038	12 868
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	26 182	24 537
Löpande UH av installationer	35 305	0
Löpande UH, VA/sanitet	99 229	107 025
Löpande UH, värme	40 911	87 293
Löpande UH, ventilation	34 456	75 526
Löpande UH el/tele	57 312	12 161
Löpande UH hissar	45 526	26 796
Löpande UH av byggnader utvändigt	38 662	6 168
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	11 743
Reparationer av markytor	8 645	66 529
Reparationer av garage	4 759	28 847
Försäkringsskador	127 235	19 953
Löpande UH, övrigt	7 506	26 777
	567 766	508 891

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	172 021
Planerat uh värme	202 445	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	248 375
Planerat uh va/sanitet	317 965	0
	520 410	420 396

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	653 492	719 725
El	1 084 512	1 240 027
Uppvärmning	1 411 207	1 180 874
Vatten och avlopp / VA	605 048	550 810
Sophämtning, avfall, renhållning	243 781	156 672
Övrigt	547 160	558 180
	4 545 200	4 406 288

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	218 296	195 857
Revisionsarvoden	17 625	18 250
Övriga externa kostnader	316 752	437 003
	552 673	651 110

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	224 500	217 750
Revisionsarvode	17 500	16 100
Löner och andra ersättningar	23 151	17 917
Löner anställda	522 916	556 079
	788 067	807 846
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	278 922	302 909
Övriga gemensamma kostnader	6 500	3 300
	285 422	306 209
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 073 489	1 114 055

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	39 511 002	39 511 002
Överfört från Pågående och avser VA block 5	760 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 271 127	39 511 002
Ingående avskrivningar	-23 872 340	-23 113 520
Årets avskrivningar	-796 828	-758 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 669 168	-23 872 340
Utgående redovisat värde	15 601 959	15 638 662
Taxeringsvärden byggnader	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärden mark	91 435 000	91 435 000
	230 435 000	230 435 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projektet med laddstolpar, passagesystem samt membranisolering av garage och renovering av trädgård pågår.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 839 434	500 082
Inköp	27 715 472	1 339 352
VA Block 5 överfört till byggnader	-760 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 794 781	1 839 434
Utgående redovisat värde	28 794 781	1 839 434

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Egna BR, Långvarigt bruk

	2024-08-31	2023-08-31
Lokal nr 11, inköpt 1975 (Lorensborgs kött)	1	1
Lokal nr 184, inköpt 1994 (Astma- och allergiföreningen)	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Utgående redovisat värde	2	2

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	18 230	20 585
Utbet från skatteverket på väg till föreningens bankkonto	0	374 892
	18 230	395 477

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 300	26 562
Övr förutb kostn, uppl int	534 300	484 128
	537 600	510 690

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	9 858 135	9 849 529
Avsättning	788 000	429 000
Ianspråktagande	-520 410	-420 394
	10 125 725	9 858 135

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	22 494 000	0
	22 494 000	0

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek AB	3,91	2026-11-25	9 405 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,145	2025-06-28	10 000 000	0
			19 405 000	0

Not 19 Långfristiga skulder

10 190 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under det nästkommande år uppgår till 390 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 17 455 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 190 000	0
Fastighetslån, långfristiga	9 215 000	0
	19 405 000	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	11 052	14 011
Lagstadgade sociala avgifter	15 071	17 602
Utgående moms 25%	1 945	3 680
	28 068	35 293

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	18 000	17 500
Övriga upplupna kostnader	373 604	377 388
Förutbetalda hyror och avgifter	985 849	837 555
Upplupna räntekostnader	149 557	0
	1 527 010	1 232 443

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Michael Svensson
Ordförande

Hans Uvelius

Rolf Brandt

Kåre Brodin

Carmen Balsalobre

Linda Sand

Martin Kalmlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Olsson
Av föreningen utsedd revisor

Marie Dahlberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roxen i Malmö, org.nr. 746000-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roxen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Roxen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Olsson
Av föreningen vald revisor

Marie Dahlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MICHAEL SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 10:35:25



HANS UVELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 19:15:39



KÅRE BRODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 10:46:36



ROLF HERBERT LE BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-22 kl. 14:37:11



**MARIA DEL CARME BALSALOBRE
CASARES**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 07:21:20



LINDA SAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 09:55:10



MARTIN KALMLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 15:15:42



EVA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 19:08:54



MARIE DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 18:15:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:19:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

EVA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 18:25:26



MARIE DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 18:18:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:19:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.