



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5502 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödvenen 2	2021-03-30	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	770
1	lokaler (hyresrätt)	161
21	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 710
<b>Totalt 55 objekt</b>		<b>2 641</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 17 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Palm	Ordförande	2020-06-25	
Birgit Löfgren	Ledamot	2020-06-25	2023-08-16
Grzegorz Kozuch	Ledamot	2020-06-25	
Maria Hiersemann	Ledamot	2023-04-12	
Leonora Mikullovci	Ledamot	2022-05-17	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leonora Mikullovcic och Thomas Palm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Palm, Grzegorz Kozuch och Leonora Mikullovcic.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Max Nyberg (sammankallande) och Diana Arroyave Cadavid, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 895 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade en avgiftshöjning med 10% för bostadsrättslägenheterna. Den för år 2024 upprättade budgeten visade en avgiftshöjning med 9% för bostadsrättslägenheterna och styrelsen valde att höja avgifterna från 2024-01-01.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Takreovering- Ny takpapp och nya stuprännor
2023	IMD installerat, vilket innebär lägre elkostnader.
2023	Solceller installerade på taket för elproduktion. Ev. överskott säljs vidare till Eon.

### Andra mindre åtgärder som har genomförts

- Montering av nya källarlampor, led-lampor med rörelsecensor.
- Mark & Miljö har planterat ett stort antal lökar, som kommer att blomma under våren
- Träden har klippts.
- Pumpar, kopplade till tvättstugan, har bytts ut mot nya.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	101	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 409	6 911	5 578	2 354	2 490
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 955	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	895	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	934	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 278	2 111	2 052	1 979	1 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	-279	425	83	81
Soliditet, %	21	25	30	48	46

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta (inkl lokal som är upplåten med bostadsrätt) . 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	129 238	0	0	129 238
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 265 017	0	0	2 265 017
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 477 035	0	96 000	3 573 035
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 871 290</b>	<b>0</b>	<b>96 000</b>	<b>5 967 290</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	554 546	-278 949	-96 000	179 597
Årets resultat, kr	-278 949	278 949	-371 642	-371 642
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>275 597</b>	<b>0</b>	<b>-467 642</b>	<b>-192 045</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 146 887</b>	<b>0</b>	<b>-371 642</b>	<b>5 775 245</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	275 597
Årets resultat, kr	-371 642
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-192 045</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-192 045</b>
------------------------------------	-----------------

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

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för utrangering som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 101 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9 %

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 277 599	2 101 194
Övriga intäkter	3	190 225	9 885
		<b>2 467 824</b>	<b>2 111 079</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-192 141	-316 567
Periodiskt underhåll	5	0	-80 771
Fastighetsavgift/-skatt		-87 124	-86 936
Driftskostnader	6	-1 030 498	-825 857
Övriga externa kostnader	7	-167 085	-232 208
Personalkostnader	8	-143 664	-96 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 217	-500 657
Övriga rörelsekostnader		-149 795	0
		<b>-2 322 524</b>	<b>-2 139 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 300</b>	<b>-28 690</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 015	3 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 956	-253 384
		<b>-516 941</b>	<b>-250 257</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-371 642</b>	<b>-278 949</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 120 933	23 080 992
Pågående nyanläggningar	10	0	263 707
		<b>27 120 933</b>	<b>23 344 699</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 121 433</b>	<b>23 345 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 290	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 030 722	1 519 379
Övriga fordringar	12	238 380	17 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 008	52 604
		<b>1 421 400</b>	<b>1 589 183</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 421 400</b>	<b>1 589 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 542 833</b>	<b>24 934 382</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 238	129 238
Uppåtelseavgifter		2 265 017	2 265 017
Fond för yttre underhåll	14	3 573 035	3 477 035
		<b>5 967 290</b>	<b>5 871 290</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		179 597	554 546
Årets resultat		-371 642	-278 949
		<b>-192 045</b>	<b>275 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 775 245</b>	<b>6 146 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 431 897	15 135 200
		<b>20 431 897</b>	<b>15 135 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 775 300	2 971 397
Leverantörsskulder		113 767	205 483
Aktuella skatteskulder		12 954	11 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	433 670	464 009
		<b>2 335 691</b>	<b>3 652 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 542 833</b>	<b>24 934 382</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-371 642	-278 949
Avskrivningar		702 012	500 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>330 370</b>	<b>221 708</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-320 874	387
Förändring av kortfristiga skulder		-120 507	223 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-111 011</b>	<b>445 817</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 459 496	-4 374 784
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 459 496</b>	<b>-4 374 784</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av nya lån		4 247 000	3 600 000
Amortering av lån		-165 150	-107 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 081 850</b>	<b>3 492 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-488 657</b>	<b>-436 567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 519 379	1 955 946
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 030 722</b>	<b>1 519 379</b>

## 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.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### 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.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

**Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 212 606	1 117 128
Årsavgifter lokaler	1 004 082	925 062
Hyresintäkter lokaler	33 804	33 804
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	24 700	25 200
IMD El	2 407	0
	<b>2 277 599</b>	<b>2 101 194</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. IMD el debiteras separat

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 894	9 108
Påminnelseavgift	960	780
Övriga intäkter	7 331	-3
Försäljning el solceller	493	0
Juridiska intäkter	88 290	0
Elstöd	30 732	0
Ersättning från försäkringsbolag	52 525	0
	<b>190 225</b>	<b>9 885</b>

**Not 4 Löpande underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Material i löpande underhåll	18 407	206 585
Reparationer, bostäder	6 958	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	19 675
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 393	0
Reparationer, VA/sanitet	127 103	0
Reparationer, el/tele	2 430	18 600
Reparationer, Ventilation	8 677	7 119
Reparation av markytor	8 644	2 463
Reparation, lokaler	9 188	0
Reparation försäkringsärende	3 341	62 125
	<b>192 141</b>	<b>316 567</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	80 771
	<b>0</b>	<b>80 771</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	120 876	98 972
Städ	76 875	27 000
El	195 740	98 166
Fjärrvärme	296 561	257 998
Vatten	137 531	121 868
Sophämtning	92 107	97 252
Fastighetsförsäkringar	40 936	34 670
Brandskydd	0	18 375
Kabel-TV	19 083	14 892
Bredband	38 696	36 454
Besiktningkostnader	2 625	0
Serviceavtal	3 094	20 210
Servicekostnader för fördelningsmätning	6 375	0
	<b>1 030 499</b>	<b>825 857</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Administrativ förvaltning	75 459	65 565
Revisionsarvoden	14 125	15 375
Driftsuppföljning	800	10 413
Avgifter för juridiska åtgärder	38 750	100 989
Förbrukningsinventarier	0	5 255
Underhållsplan	7 998	7 889
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 929	10 310
Medlemsavgift HSB	14 110	14 110
Kontorsmateriel	0	765
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	1 210
Övriga externa kostnader	4 914	327
	<b>167 085</b>	<b>232 208</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	74 300	69 600
Arvode valberedning	330	7 100
Vicevärd	49 250	5 000
Arvode föreningsvald revisor*	-2 500	2 500
	<b>121 380</b>	<b>84 200</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 284	12 573
	<b>22 284</b>	<b>12 573</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>143 664</b>	<b>96 773</b>

\* Föreningar har ingen internrevisor så summan är från föregående år.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>20 912 701</b>	<b>16 702 092</b>
Årets investering relining avlopp	113 345	3 824 653
Årets investering värmesystem	19 208	385 956
Årets investering Tak och solceller	4 348 367	0
Årets investering IMD och ventilation	261 032	0
Årets utrantering tak	-291 391	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>25 363 262</b>	<b>20 912 701</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-6 081 709</b>	<b>-5 581 052</b>
Försäljningar/utranteringar	141 597	0
Årets avskrivningar	-552 217	-500 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-6 492 329</b>	<b>-6 081 709</b>
<b>Ingående värde mark</b>	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>
<b>Utgående värde mark</b>	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>27 120 933</b>	<b>23 080 992</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 715 000	16 715 000
Taxeringsvärden mark	5 589 000	5 589 000
	<b>22 304 000</b>	<b>22 304 000</b>



**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	263 707	99 532
Inköp relining ventilation	0	109 251
Inköp tak, solceller och IMD el	4 383 191	121 425
Inköp relining avloppsstammar	113 345	3 758 152
Inköp värmesystem	19 208	385 956
Aktivering värmesystem och relining avloppsstammar	-113 345	-4 210 609
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 666 106</b>	<b>263 707</b>
Aktivering Värme	-19 208	0
Aktivering Tak	-3 393 536	0
Aktivering Solceller	-992 327	0
Aktivering IMD el	-150 000	0
Aktivering Ventilation	-111 035	0
<b>Aktiveringar under året</b>	<b>-4 666 106</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>263 707</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	47 247	17 200
Investeringsmoms	176 028	0
Fordringar Hyror och avgifter	15 105	0
<b>238 380</b>	<b>17 200</b>	

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald kabel-TV	0	3 762
Förutbetalt bredband	13 237	12 144
Förutbetald serviceavtal	9 281	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 490	36 698
<b>64 008</b>	<b>52 604</b>	

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 477 036	3 436 807
Avsättning till fond för yttre underhåll	96 000	121 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-80 771
	<b>3 573 036</b>	<b>3 477 036</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	22 407 000	19 342 000
	<b>22 407 000</b>	<b>19 342 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

1 775 300kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Under året har föreningen upptagit nya lån på 4 247 000kr för att finansiera pågående projekt. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 165 150 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 374 597kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 775 300	2 971 397
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 431 897	15 135 200
	<b>22 207 197</b>	<b>18 106 597</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rödvenen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,15	2024-10-16	1 504 000	1 541 600
Stadshypotek	0,85	2023-10-23	0	2 824 997
Stadshypotek	0,82	2025-03-30	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek	4,34	2028-10-30	2 824 997	0
Stadshypotek	3,92	2028-03-30	4 247 000	0
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	4 162 500	4 225 000
Stadshypotek	4,07	2027-09-30	1 656 200	1 690 000
Stadshypotek	3,65	2027-06-30	3 562 500	3 593 750
			<b>22 207 197</b>	<b>18 125 347</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	64 733	20 905
Upplupet styrelsearvode	24 130	9 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 582	3 016
Upplupna extern revisor	13 000	11 500
Upplupen pågående byggnation	0	49 375
Upplupet löpande underhåll	0	167 744
Upplupen el	28 722	11 057
Upplupen fjärrvärme	38 976	37 618
Upplupen renhållningskostnad	9 969	3 608
Förutbetalda hyror och avgifter	217 175	144 038
Upplupet övrigt	0	5 548
	<b>404 287</b>	<b>464 009</b>

Malmö den

Thomas Palm  
Ordförande

Leonora Mikullovcic  
Styrelseledamot

Maria Hiersemann  
Styrelseledamot

Grzegorz Kozuch  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödvenen i Malmö, org.nr. 746000-5502

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS PALM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:10:15



**MARIA HIERSEMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:07:04



**GRZEGORZ KOZUCH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:54:16



**LEONORA MIKULLOVCI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:17:12



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:36:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:36:41





# 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.