



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Rödvenen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Rödvenen i Malmö
746000-5502

Medlemmarna i HSB Brf Rödvenen i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 16 maj 2023
Tid, kl.: 19.00
Plats: Fritidslokalen i källaren

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter



HSB – där möjligheterna bor

15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Efter mötet bjuds på fika



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5502

HSB Brf Rödvenen i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rödvenen i Malmö

Org nr 746000-5502

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Rödvenen 2, Malmö kommun. Föreningen har friköpt tomten under 2021. Fastighetens adress är Ärenprigsatan 22 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis Estate AB (Länsförsäkringar). I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2	17
3	4
4	5
Totalt:	26 lägenheter
Total lägenhetsyta:	1 732 m ²
Lägenheternas medelyta:	67 m ²

Bostadsrättslokaler:	7
Hysesrättslokaler:	1
Total lokalyta:	888 m ²

Parkeringsplatser: 21 platser *A*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5502

HSB Brf Rödvenen i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022 och närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsår

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m g. stämman
Thomas Palm	Styrelseledamot ordförande	2024
Leonora Mikullovci	Styrelseledamot studieorganisatör	2024
Grzegorz Kozuch	Styrelseledamot sekreterare	2023
Birgit Löfgren	Styrelseledamot vice ordförande	2023
Carina Ekdahl	Styrelseledamot utsedd av HSB	t.v. - lämnade uppdrag i september 2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Birgit Löfgren och Grzegorz Kozuch

Styrelsen har under året hållit 16 ordinarie protokollförda möten under året 2022.

Firmatecknare i förening

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Thomas Palm, Birgit Löfgren, Leonora Mikullovci och Grzegorz Kozuch.

Revisorer

Hela revisionsuppdraget är överlämnat till BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Max Nyberg (ordförande) och Diana Arroyave.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Thomas Palm med Leonora Mikullovci som suppleant.

Vicevärd

Under året har Thomas Palm varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av radiatorventiler och värmecentral uppgradering under sommar 2022.
- Relining - avslutat i november 2022 (Repipe). Den blev förlängd pga covid, och brist för arbetskraft.
- Byte av låssystemet - hösten 2022 (Låscentralen).
- Anlagd brand i köttaffären - inträffade i september 2022.
- Bytt trappbelysning till rörelseaktiverat LED lampor under hösten 2022.
- Utförd brandinspektion och bytt om tätningsmassa till brandsäker i källaren i samband med reliningen.
- Under våren 2022 hade vi mycket besvär med parkerings grinden och det har tagit några månader att laga pga Corona och försenade leveranser. //



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5502

HSB Brf Rödvenen i Malmö

- Under hösten 2022 torktumlaren gick sönder och det var inte lönt att laga den, så vi investerade i ny modell som är mycket mer energisnål.
- Under 2022 hade vi förhöjda kostnader för sophantering pga större mängd soppor och dålig sopsortering från lokalbutikerna.

Påbörjade verksamhetsprocesser

- Arbetet med takrenovering och solceller är planerat att påbörja under våren 2023. Beslutet är fattat.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med eget kapital och lån.

Väsentliga Avtal

- Avslutat trädgårdsavtal med INZH Bygg & Trädgård 2022.
- Nytt trädgårdsavtal med Mark & Miljö 2021.
- Nytt serviceavtal (10 år) med QSEC (värmesystem underhållning).
- Under året hade vi pågående ärendet gällande lokal 26 i domstol.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 645 kr/m² bostadslägenhetsyta och 1 042kr/m² bostadsrättslokalyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade en avgiftshöjning med 4% för bostadsrättslägenheterna. Den för år 2023 upprättade budgeten visade en avgiftshöjning med 10% för bostadsrättslägenheterna och styrelsen valde att höja avgifterna från 2023-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 106 597 kr. Under året har föreningen amorterat 107 600kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 168 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Carina Ekdahl (HSB representant) lämnade uppdrag i september 2022.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det finns stora investeringar planerade under 2023, vilket kommer bli kostsamt för föreningen och kan betyda att avgiften måste höjas.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett och 0 lokalöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar (39 medlemmar föregående år).

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 (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 111	2 052	1 979	1 951	1 783
Rörelsens kostnader	2 140	-1 523	-1 818	-1 773	-1 444
Finansiella poster, netto	-250	-104	-78	-98	-122
Årets resultat	-279	425	83	81	217
Likvida medel & fin. placeringar	1 519	1 956	1 077	949	1 099
Skulder till kreditinstitut	18 107	14 614	6 167	6 524	9 305
Fond för yttre underhåll	3 477	3 437	3 435	3 260	3 007
Balansomslutning	24 932	21 495	12 601	12 809	13 207
Fastigheternas taxeringsvärde	22 604	20 416	20 416	20 416	14 983
Soliditet %	25	30	48	46	27
Räntekostnad kr/kvm	97	40	31	39	48
Låneskuld kr/kvm	6 911	5 578	2 354	2 490	3 552
Bostadsrättslägenhet, Årsavgift kr/kvm	645	626	603	558	523
Botadsrättslokal, Årsavgift kr/kvm	1 042	1 011	974	922	915

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 238	2 265 017	3 436 807	170 246	424 528	6 425 836
Avsättning till yttre fond år 2022			121 000	-121 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2022			-80 771	80 771		0
Disposition av föregående års resultat				424 528	-424 528	0
Årets resultat					-278 949	-278 949
Belopp vid årets utgång	129 238	2 265 017	3 477 036	554 545	-278 949	6 146 887

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	554 546
årets förlust	-278 949
	275 597
disponeras så att	
i ny räkning överföres	275 597
	275 597

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 101 194	2 041 776
Övriga intäkter	3	9 885	10 008
		2 111 079	2 051 784
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-316 567	-72 459
Periodiskt underhåll	5	-80 771	0
Fastighetsavgift/-skatt		-86 936	-74 016
Driftskostnader	6	-825 857	-833 783
Övriga externa kostnader	7	-232 208	-135 291
Personalkostnader	8	-96 773	-124 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 657	-283 680
		-2 139 769	-1 523 257
Rörelseresultat		-28 690	528 527
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 127	1 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 384	-105 711
		-250 257	-103 997
Årets resultat		-278 949	424 528

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 080 992	19 371 040
Pågående nyanläggningar	10	263 707	99 532
		23 344 699	19 470 572
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 345 199	19 471 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 519 379	1 955 619
Övriga fordringar	12	17 200	17 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 604	50 546
		1 589 183	2 023 231
<i>Kassa</i>		0	327
Summa omsättningstillgångar		1 589 183	2 023 558
SUMMA TILLGÅNGAR		24 934 382	21 494 630

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 238	129 238
Uppåtelseavgifter		2 265 017	2 265 017
Fond för yttre underhåll	14	3 477 035	3 436 807
		5 871 290	5 831 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		554 546	170 246
Årets resultat		-278 949	424 528
		275 597	594 774
Summa eget kapital		6 146 887	6 425 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	15 135 200	8 616 597
		15 135 200	8 616 597
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 971 397	5 997 600
Leverantörsskulder		205 483	19 787
Aktuella skatteskulder		11 406	5 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	464 009	429 754
		3 652 295	6 452 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 934 382	21 494 630 <i>h</i>

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-278 949	424 528
Avskrivningar	500 657	283 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 708	708 208
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	387	14 163
Förändring av kortfristiga skulder	223 722	21 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 817	744 062
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 374 784	-8 312 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 374 784	-8 312 125
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av nya lån	3 600 000	8 500 000
Amortering av lån	-107 600	-52 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 492 400	8 447 400
Årets kassaflöde	-436 567	879 337
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 955 946	1 076 609
Likvida medel vid årets slut	1 519 379	1 955 946 //

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 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 2,40 %.

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. *Å*

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 117 128	1 084 656
Årsavgifter lokaler	925 062	898 116
Hyresintäkter lokaler	33 804	33 804
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	25 200	25 200
	2 101 194	2 041 776

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 108	9 282
Påminnelseavgift	780	0
Övriga intäkter	-3	726
	9 885	10 008

Not 4 Löpande underhåll

	2022	2021
Material i löpande underhåll	206 585	26 949
Reparationer av gemensamma utrymmen	19 675	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	3 630
Reparationer, VA/sanitet	0	31 913
Reparationer, el/tele	18 600	0
Reparationer, Ventilation	7 119	0
Reparation av markytor	2 463	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	9 967
Reparation försäkringsärende	62 125	0
	316 567	72 459

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	80 771	0
	80 771	0

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	98 972	91 775
Städ	27 000	54 000
El	98 166	80 918
Fjärrvärme	257 998	276 953
Vatten	121 868	91 183
Sophämtning	97 252	80 652
Fastighetsförsäkringar	34 670	32 955
Brandskydd	18 375	2 724
Tomträttsavgälder*	0	12 635
Kabel-TV	14 892	14 951
Bredband	36 454	30 540
Besiktningsskostnader	0	7 623
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	56 875
Serviceavtal	20 210	0
	825 857	833 784

* Tomträttsavgälden har upphört under året pga. förvärv av marken.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativ förvaltning	65 565	56 190
Revisionsarvoden	15 375	10 700
Driftsuppföljning	10 413	7 687
Avgifter för juridiska åtgärder	100 989	1 375
Förbrukningsinventarier	5 255	8 174
Underhållsplan	7 889	7 750
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 310	9 030
Konsultarvoden	0	1 781
Energideklaration	0	13 125
Medlemsavgift HSB	14 110	14 110
Kontorsmateriel	765	2 263
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 210	725
Övriga externa kostnader	327	2 382
	232 208	135 292

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	69 600	68 200
Arvode valberedning	7 100	-6 680
Vicevärd	5 000	25 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	0
Övriga ersättningar	0	22 500
	84 200	109 020
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 573	15 008
	12 573	15 008
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	96 773	124 028

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	16 702 092	16 702 092
Årets investering relining avlopp	3 824 653	0
Årets investering värmesystem	385 956	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	20 912 701	16 702 092
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 581 052	-5 297 373
Årets avskrivningar	-500 657	-283 680
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 081 709	-5 581 053
Ingående värde mark	8 250 000	0
Årets förvärv	0	8 250 000
Utgående värde mark	8 250 000	8 250 000
Bokfört värde byggnader	23 080 992	19 371 039
Taxeringsvärden byggnader	16 715 000	14 142 000
Taxeringsvärden mark	5 589 000	6 274 000
	22 304 000	20 416 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 532	37 407
Inköp relining ventilation	109 251	1 781
Inköp tak och solceller	152 675	31 250
Inköp relining avloppsstammar	3 758 152	29 094
Inköp värmesystem	385 956	0
Aktivering värmesystem och relining avloppsstammar	-4 210 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 957	99 532
Utgående redovisat värde	294 957	99 532

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattkonto	17 200	17 066
	17 200	17 066

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald kabel-TV	3 762	3 710
Förutbetalt bredband	12 144	12 167
Förutbetald fastighetsförsäkring	36 698	34 670
Förutbetald fastighetsjour		0
	52 604	50 547 <i>/</i>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 436 807	3 434 807
Avsättning till fond för yttre underhåll	121 000	2 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-80 771	0
	3 477 036	3 436 807

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 342 000	17 442 000
	19 342 000	17 442 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 971 397kr 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 3 587 500 kr för att finansiera pågående projekt. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 146 400 kr.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 971 397	5 997 600
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 135 200	8 616 597
	18 106 597	14 614 197

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rödvenen.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,3000	2021-10-15		
Nordea Hypotek	1,1500	2024-10-16	1 541 600	1 579 200
Stadshypotek	0,8500	2023-10-23	2 824 997	2 824 997
Stadshypotek	0,8200	2025-03-30	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek	0,5500	2022-03-30	0	4 250 000
Stadshypotek	0,5500	2022-10-17		1 710 000
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	4 212 500	0
Stadshypotek	4,07	2027-09-30	1 690 000	0
Stadshypotek	3,65	2027-06-30	3 587 500	0
			18 106 597	14 614 197

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

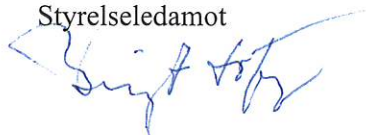
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	20 905	9 041
Upplupet styrelsearvode	9 600	9 800
Upplupet vicevärdsarvode	0	19 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 016	9 206
Upplupna extern revisor	11 500	10 500
Upplupen pågående byggnation	49 375	31 250
Upplupet löpande underhåll	167 744	0
Upplupen städ	0	54 000
Upplupen förvaltningskostnad	0	18 334
Upplupen el	11 057	8 504
Upplupen fjärrvärme	37 618	77 240
Upplupen renhållningskostnad	3 608	4 233
Upplupen trädgårdsskötsel		26 563
Förutbetalda hyror och avgifter	144 038	151 583
Upplupet övrigt	5 548	0
	464 009	429 754

Malmö den 03-04-2023

Thomas Palm
Ordförande



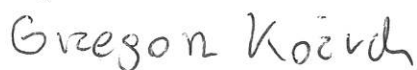
Birgit Löfgren
Styrelseledamot



Leonora Mikullovci
Styrelseledamot



Grzegorz Kozuch
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 13/04-2023


Afrodită Cristea
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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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 revisionssed 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 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 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 den 13 09 2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.