



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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.
Thomas Palm	Ordförande	2020-06-25
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: Grzegorz Kozuch och Leonora Mikullovci.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Ragnhild Palm (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte av radiatorventiler och värmecentral
2022	Relining
2022	Byte av låssystem
2023	Takreovering - ny takpapp och stuprännor
2023	IMD el installerat
2023	Solceller installerat
2024	Videoövervakning gällande p-platsen har installerats.

Andra mindre åtgärder som har genomförts

- Vi har beställt nya källardörrar samt nya ståldörrar till vissa rum, för att öka säkerheten.
- Målningsarbeten har utförts ovanför dörrarna till trappa A-D.
- Styrelsen har tecknat avtal med NRlyze angående mätning av temperaturkurvorna för fjärrvärmens. AI används i processen.
- Vi har delat ut taggar till bostadsrättshavarna.
- Ventilationsgallren på fastighetens utsida är utbytta.
- Nya växter har planterats på husets kortsida i söder.
- Gamla murkna träd invid p-platsen har sågats ner.
- Två stora vattenskador har upptäckts och åtgärdats.

Föreningen har under flera års tid haft en tvist med ägaren till lokal 26. Lokalinnehavaren kunde inte betala sina månadsavgifter under 2024. Lokalen såldes av Kronofogden först 2025 och först då kunde skulden regleras.

Styrelsen har beställt ett s.k. "Juristpaket" från HSB med tanke på pågående juridiska processer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 40.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	101	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 295	8 409	6 911	5 578	2 354
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 830	8 955	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	198	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 128	895	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	934	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 855	2 278	2 111	2 052	1 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	-372	-279	425	83
Soliditet, %	20	21	25	30	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade externa kostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 743 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna under 2025 med 5% samt att höja parkeringarna till 200kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	3 573 035	0	25 000	3 598 036
S:a bundet eget kapital, kr	5 967 290	0	25 000	5 992 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	179 597	-371 642	-25 000	-217 045
Årets resultat, kr	-371 642	371 642	-170 225	-170 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-192 045	0	-195 225	-387 270
S:a eget kapital, kr	5 775 245	0	-170 225	5 605 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 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	-192 045
Årets resultat, kr	-170 225
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-387 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-387 270
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

2 854 653

2 277 599

Övriga intäkter

3

15 897

190 225

2 870 550**2 467 824****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-219 271

-192 141

Periodiskt underhåll

0

0

Fastighetsavgift/-skatt

-88 190

-87 124

Driftskostnader

5

-993 973

-1 030 498

Övriga externa kostnader

6

-276 771

-167 085

Personalkostnader

7

-173 016

-143 664

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-651 780

-552 217

Övriga rörelsekostnader

0

-149 795

-2 403 001**-2 322 524****Rörelseresultat****467 549****145 300****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 192

3 015

Räntekostnader och liknande resultatposter

-641 965

-519 956

-637 773**-516 941****Årets resultat****-170 225****-371 642**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 469 153	27 120 933
		26 469 153	27 120 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 469 653	27 121 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 290	88 290
Avgifts- och hyresfordringar		178 378	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 033 466	1 030 722
Övriga fordringar	10	220 850	238 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	146 505	64 008
		1 667 489	1 421 400
Summa omsättningstillgångar		1 667 489	1 421 400
SUMMA TILLGÅNGAR		28 137 142	28 542 833

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	12	3 598 036	3 573 035
		5 992 291	5 967 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-217 045	179 597
Årets resultat		-170 225	-371 642
		-387 270	-192 045
Summa eget kapital		5 605 021	5 775 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	17 339 397	20 431 897
		17 339 397	20 431 897
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 558 900	1 775 300
Leverantörsskulder		219 783	113 767
Aktuella skatteskulder		5 152	12 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	408 889	433 670
		5 192 724	2 335 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 137 142	28 542 833

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-170 225

-371 642

Avskrivningar

651 780

702 012

Kassaflöde från den löpande verksamheten**481 555****330 370****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-243 345

-320 874

Förändring av kortfristiga skulder

73 433

-120 507

Kassaflöde från den löpande verksamheten**311 643****-111 011****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-4 459 496

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-4 459 496****Finansieringsverksamheten**

Upptagande av nya lån

0

4 247 000

Amortering av lån

-308 900

-165 150

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-308 900****4 081 850****Årets kassaflöde****2 743****-488 657****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 030 722

1 519 379

Likvida medel vid årets slut**1 033 465****1 030 722**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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 2,57 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 352 460	1 212 606
Årsavgifter lokaler	1 190 724	1 004 082
Hyresintäkter lokaler	33 804	33 804
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	24 600	24 700
IMD El	253 065	2 407
	2 854 653	2 277 599

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	8 740	9 894
Påminnelseavgift	900	960
Övriga intäkter	4 372	7 331
Försäljning el solceller	1 885	493
Juridiska intäkter	0	88 290
Elstöd	0	30 732
Ersättning från försäkringsbolag	0	52 525
	15 897	190 225

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Material i löpande underhåll	10 514	18 407
Löpande UH bostäder	0	6 958
Löpande UH av installationer	38 302	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 112	7 393
Reparationer, VA/sanitet	0	127 103
Reparationer, el/tele	0	2 430
Löpande UH, ventilation	0	8 677
Löpande UH av markytor	17 324	8 644
Löpande UH, lokaler	0	9 188
Reparation försäkringsärende	145 018	3 341
Löpande UH av byggnader utvändigt	1 001	0
	219 271	192 141

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	87 805	120 876
Städ	69 775	76 875
El	226 993	195 740
Fjärrvärme	250 562	296 561
Vatten och avlopp / VA	139 106	137 531
Sophämtning, avfall, renhållning	67 986	92 107
Fastighetsförsäkringar	41 490	40 936
TV	11 617	19 083
Bredband	42 768	38 696
Besiktningsskostnader	0	2 625
Serviceavtal	40 181	3 094
Servicekostnader för fördelningsmätning	15 690	6 375
	993 973	1 030 499

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ förvaltning	65 326	75 459
Revisionsarvoden	20 000	14 125
Driftsuppföljning	12 176	800
Avgifter för juridiska åtgärder	144 250	38 750
Underhållsplan	8 486	7 998
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 734	10 929
Medlemsavgift HSB	14 110	14 110
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 841	0
Övriga externa kostnader	2 848	4 914
	276 771	167 085

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 680	74 300
Arvode valberedning	3 810	330
Vicevärd	30 000	49 250
Arvode föreningsvald revisor*	0	-2 500
	140 490	121 380
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	32 526	22 284
	32 526	22 284
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	173 016	143 664

* Föreningen har ingen internrevisor så summan år 2023 är från år 2022.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	25 363 262	20 912 701
Årets investering relining avlopp	0	113 345
Årets investering värmesystem	0	19 208
Årets investering Tak och solceller	0	4 348 367
Årets investering IMD och ventilation	0	261 032
Årets utrangering tak	0	-291 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	25 363 262	25 363 262
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 492 329	-6 081 709
Försäljningar/utrangeringar	0	141 597
Årets avskrivningar	-651 780	-552 217
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 144 109	-6 492 329
Ingående värde mark	8 250 000	8 250 000
Utgående värde mark	8 250 000	8 250 000
Bokfört värde byggnader	26 469 153	27 120 933
Taxeringsvärden byggnader	16 715 000	16 715 000
Taxeringsvärden mark	5 589 000	5 589 000
	22 304 000	22 304 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	220 850	47 247
Investeringsmoms	0	176 028
Fordringar Hyror och avgifter	0	15 105
	220 850	238 380

Fordringar hyror och avgifter för 2024 är omklassificerad till egen rad under balansräkningen.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kabel-TV	3 884	0
Förutbetalt bredband	9 844	13 237
Förutbetald serviceavtal	0	9 281
Förutbetald fastighetsförsäkring	42 715	41 490
Upplupna intäkter IMD el	90 062	0
	146 505	64 008

I år är första gången som intäkter för IMD el periodiseras.

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 573 036	3 477 036
Avsättning till fond för yttre underhåll	25 000	96 000
Ianspråktagande från fond från yttre underhåll	0	0
	3 598 036	3 573 036

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	22 407 000	22 407 000
	22 407 000	22 407 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

4 558 900 kr 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.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 308 900 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 20 353 797 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 558 900	1 775 300
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	17 339 397	20 431 897
	21 898 297	22 207 197

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rödvenen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,15	2024-10-16	0	1 504 000
Stadshypotek	0,82	2025-03-30	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek	4,34	2028-10-30	2 768 497	2 824 997
Stadshypotek	3,92	2028-03-30	4 141 000	4 247 000
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	4 112 500	4 162 500
Stadshypotek	4,07	2027-09-30	1 622 400	1 656 200
Stadshypotek	3,65	2027-06-30	3 537 500	3 562 500
Stadshypotek	2,76	2026-09-30	1 466 400	0
			21 898 297	22 207 197

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	68 902	64 733
Upplupet styrelsearvode	56 604	24 130
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 785	7 582
Upplupna extern revisor	17 000	13 000
Uppupen vatten	10 617	9 381
Upplupen el	34 523	28 722
Upplupen fjärrvärme	9 512	38 976
Upplupen renhållningskostnad	568	9 969
Förutbetalda hyror och avgifter	181 123	217 175
Upplupet övrigt	12 254	20 000
Öresavrundning	1	2
	408 889	433 670

Malmö den

Thomas Palm
Ordförande

Leonora Mikullovci
Styrelseledamot

Maria Hiersemann
Styrelseledamot

Grzegorz Kozuch
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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.

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 Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2024 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.

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 överträdelser 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 / 2025

.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-26 kl. 21:32:21



MARIA HIERSEMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:13:20



GRZEGORZ KOZUCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 18:39:59



LEONORA MIKULLOVCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:34:47



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:08:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:08:30



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.