



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Renen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Renen i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### 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 1991 på fastigheten Svedala 8:3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Almgatan 3 och Storgatan 25.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k              | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------|--------------------|
| 2 r o k            | 8 st  | 65-82,5            |
| 2 ½ r o k          | 1 st  | 96                 |
| 3 r o k            | 9 st  | 80,5-96            |
| 3 ½ r o k          | 1 st  | 106,5              |
| 4 r o k            | 3 st  | 109,5              |
| Lokaler, hyresrätt | 4 st  | 1 024,5            |
| Parkeringsplatser  | 22 st |                    |

Total lägenhetsyta 1 884,5 kvm

Total lokalyta 1 024,5 kvm

Lägenheternas medelyta 85,6 kvm

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Installation av kameror på baksidan/parkeringen (2021)

Bolina 3.0 (2021)

Hiss Almgatan har hydraulkolven fått nya packningar och oljan i systemet är bytt (2020).

Nödtelefoner är installerade i båda hissarna (2020).

Installation av Aptus passagesystem och uppringande porttelefon (2020).

Målning av pannrum samt bättringsmålning av golv i cykelkällare (2020).

Installation av fjärrvärme (2020).

Målning burspråk (2020).

Installation av egna mätare till IMD (2020).

Renovering av toalett på Dahls Optik (2019).

Ombyggnad av delar av avloppssystemet (2019).

Målning av golv i el-central samt cykelkällare (2018).

Ombyggnad av miljöhus samt ny dörr (2018).

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022.

Närvarande var 15 st varav 11 st röstberättigade medlemmar samt 5 fullmakter.

V9

HSB Brf Renen i Svedala  
Org.nr 716439-4962

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Ordförande      | Jonas Magnusson        |
| Vice ordförande | Gustaf Törnqvist       |
| Sekreterare     | Johanna Leion          |
| Utsedd av HSB   | Annika Wicktor-Ohlsson |
| Ledamot         | Patrik Leander         |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johanna Leion samt Gustaf Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **Firmatecknare, två i förening**

Jonas Magnusson, Gustaf Törnqvist, Johanna Leion och Patrik Leander.

#### **Revisorer**

Av föreningen utsedd revisor har varit Bernice Vindhagen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Kenneth Hansson och Helén Almén.

#### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Jonas Magnusson och Gustaf Törnqvist som ersättare.

#### **Vicevärd**

Hela styrelsen förutom HSB-ledamoten.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Besiktning av skyddsrummet den 21 november samt monterat fågelnet under takpannorna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-10 .

Det utvändiga ventilationsröret till skyddsrummet behöver lagas eller bytas ut då det har rostat sönder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Avtal med Regionfastigheter/Region Skåne är tecknat, dock är ombyggnationen av bibliotekslokalen inte påbörjad. Arbetet beräknas starta innan sommaren 2023.

Planerade åtgärder ska finansieras genom belåning som sedan kommer att återbetalas genom hyresintäkt från Folkvandvården.

VG



### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 919 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 009 820 kr. Under året har föreningen amorterat 576 766 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 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 avtal**

Regionfastigheter/Folktandvården, 15 år.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Styrelsen arbetar med att få fram ett avtal med Region Skåne gällande bibliotekslokalen.

### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar (33 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

✓

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>    | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                 | 2 216       | 2 775       | 3 126       | 2 655       | 2 802       |
| Rörelsens kostnader             | -1 547      | -1 716      | -1 928      | -1 967      | -1 811      |
| Finansiella poster, netto       | -234        | -232        | -274        | -295        | -293        |
| Årets resultat                  | 435         | 827         | 923         | 394         | 698         |
| Likvida medel & fin placeringar | 3 814       | 3 759       | 3 339       | 2 510       | 2 277       |
| Skulder till kreditinstitut     | 17 010      | 17 587      | 18 289      | 18 991      | 19 694      |
| Fond för yttre underhåll        | 1 341       | 1 267       | 1 153       | 1 310       | 1 264       |
| Balansomslutning                | 28 227      | 28 171      | 28 306      | 27 963      | 28 225      |
| Fastigheternas taxeringsvärde   | 33 074      | 31 920      | 31 920      | 31 920      | 24 461      |
| Soliditet %                     | 38          | 36          | 30          | 29          | 29          |
| Räntekostnad kr/kvm             | 90          | 86          | 99          | 106         | 103         |
| Låneskuld kr/kvm                | 5 879       | 6 077       | 6 287       | 6 528       | 6 770       |
| Avgift kr/kvm                   | 919         | 919         | 919         | 919         | 919         |

#### Förändringar i eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Underhålls<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 1 502 002             | 1 266 615          | 6 656 947              | 827 381           | 10 252 945        |
| Avsättning år 2022 yttre<br>fond           |                       | 140 000            | -140 000               |                   | 0                 |
| Ianspråktagande av yttre<br>fond           |                       | -65 431            | 65 431                 |                   | 0                 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                    | 827 381                | -827 381          | 0                 |
| Årets resultat                             |                       |                    |                        | 435 223           | 435 223           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>1 502 002</b>      | <b>1 341 184</b>   | <b>7 409 759</b>       | <b>435 223</b>    | <b>10 688 168</b> |

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 409 759        |
| årets vinst      | 435 223          |
|                  | <b>7 844 982</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 7 844 982        |
|                        | <b>7 844 982</b> |

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

Vg

HSB Brf Renen i Svedala  
Org.nr 716439-4962

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Omsättning                                        | 2   | 2 111 600                 | 2 628 332                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 104 174                   | 146 390                   |
|                                                   |     | <b>2 215 774</b>          | <b>2 774 722</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 4   | -46 284                   | -66 983                   |
| Planerat underhåll                                | 5   | -65 431                   | -110 378                  |
| Fastighetsavgift/skatt                            |     | -108 158                  | -99 298                   |
| Driftskostnader                                   | 6   | -672 066                  | -682 628                  |
| Övriga kostnader                                  | 7   | -128 624                  | -156 600                  |
| Personalkostnader                                 | 8   | -73 486                   | -78 025                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -452 890                  | -520 942                  |
|                                                   |     | <b>-1 546 939</b>         | <b>-1 714 854</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>668 835</b>            | <b>1 059 868</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 26 282                    | 16 304                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -259 894                  | -248 790                  |
|                                                   |     | <b>-233 612</b>           | <b>-232 486</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>435 223</b>            | <b>827 381</b>            |

Vg

HSB Brf Renen i Svedala  
Org.nr 716439-4962

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 9          | 23 823 017        | 24 275 923        |
| Pågående nyanläggningar och förskott            | 10         | 456 411           | 50 375            |
|                                                 |            | <b>24 279 428</b> | <b>24 326 298</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andelar                                         | 11         | 500               | 500               |
|                                                 |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>24 279 928</b> | <b>24 326 798</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |            | 863               | 0                 |
| Avräkningskonto HSB Malmö                       |            | 813 791           | 759 262           |
| Övriga fordringar                               | 12         | 66 624            | 25 115            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 13         | 65 566            | 59 665            |
|                                                 |            | <b>946 844</b>    | <b>844 042</b>    |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                        | 14         | 3 000 000         | 3 000 000         |
|                                                 |            | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>3 946 844</b>  | <b>3 844 042</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>28 226 772</b> | <b>28 170 840</b> |

✓

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 502 002         | 1 502 002         |
| Fond för yttre underhåll                     | 15         | 1 341 184         | 1 266 615         |
|                                              |            | <b>2 843 186</b>  | <b>2 768 617</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 7 409 759         | 6 656 946         |
| Årets resultat                               |            | 435 223           | 827 381           |
|                                              |            | <b>7 844 982</b>  | <b>7 484 327</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>10 688 168</b> | <b>10 252 944</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 8 333 723         | 14 356 183        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 333 723</b>  | <b>14 356 183</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 8 676 097         | 3 230 403         |
| Leverantörsskulder                           |            | 156 182           | 57 749            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 13 228            | 6 368             |
| Övriga skulder                               | 19         | 0                 | 3 098             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 359 374           | 264 095           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 204 881</b>  | <b>3 561 713</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>28 226 772</b> | <b>28 170 840</b> |

Vg



## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

435 223

827 381

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

452 890

520 942

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**888 113**

**1 348 323**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-48 257

66 782

Förändring av kortfristiga skulder

197 474

-260 464

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 037 330**

**1 154 641**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-406 036

-31 494

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-406 036**

**-31 494**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering av lån

-576 766

-702 400

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-576 766**

**-702 400**

**Årets kassaflöde**

**54 528**

**420 747**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 759 263

3 338 516

**Likvida medel vid årets slut**

**3 813 791**

**3 759 263**

V67

## 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 89 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 1,1 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 20 064 368 kr (fg år 20 064 368 kr)

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

VG

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2022             | 2021             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 732 044        | 1 732 044        |
| Hyresintäkter        | 379 556          | 896 288          |
|                      | <b>2 111 600</b> | <b>2 628 332</b> |

## Not 3 Övriga intäkter

|                         | 2022           | 2021           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning             | 10 536         | 10 536         |
| El                      | 63 705         | 67 645         |
| Överlåtelseavgift       | 2 416          | 8 330          |
| Pantförskrivningsavgift | 2 877          | 1 904          |
| Fastighetsskatt         | 23 650         | 57 309         |
| Övriga intäkter         | 990            | 666            |
|                         | <b>104 174</b> | <b>146 390</b> |

## Not 4 Reparationer

|                                     | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer, bostäder              | 11 879        | 8 625         |
| Reparation, lokaler                 | 0             | 10 845        |
| Reparationer av gemensamma utrymmen | 11 406        | 1 658         |
| Reparationer, VA/sanitet            | 9 208         | 25 743        |
| Reparationer, Värme                 | 0             | 7 581         |
| Reparationer, Ventilation           | 0             | 556           |
| Reparationer av installationer      | 5 265         | 0             |
| Reparationer hissar                 | 6 324         | 7 444         |
| Reparationer, TV/antennutrustning   | 2 203         | 0             |
| Ersättning från försäkringsbolag    | 0             | 1 812         |
| Reparation, övrigt                  | 0             | 2 718         |
|                                     | <b>46 285</b> | <b>66 982</b> |

## Not 5 Planerat underhåll

|                                    | 2022          | 2021           |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Planerat UH av gemensamma utrymmen | 65 431        | 95 000         |
| Planerat UH av installationer      | 0             | 15 378         |
|                                    | <b>65 431</b> | <b>110 378</b> |

V6

#### Not 6 Driftskostnader

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och lokaltvård | 155 441        | 200 491        |
| El                               | 130 503        | 113 109        |
| Uppvärmning                      | 154 213        | 161 386        |
| Vatten                           | 89 552         | 67 693         |
| Sophämtning                      | 50 560         | 46 167         |
| Fastighetsförsäkringar           | 36 218         | 34 373         |
| Kabel-TV                         | 10 768         | 10 838         |
| Bredband                         | 44 811         | 38 788         |
| Brandskydd                       | 0              | 9 783          |
|                                  | <b>672 066</b> | <b>682 628</b> |

#### Not 7 Övriga kostnader

|                     | 2022           | 2021           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 72 111         | 71 097         |
| Revisionsarvoden    | 9 944          | 9 346          |
| Övriga kostnader    | 46 569         | 76 158         |
|                     | <b>128 624</b> | <b>156 601</b> |

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Styrelsearvode                                                             | 49 700        | 49 700        |
| Revisorsarvode                                                             | 5 000         | 5 000         |
| Valberedningens arvode                                                     | 3 800         | 3 800         |
| Övriga kostnader och ersättningar                                          | 0             | 4 400         |
|                                                                            | <b>58 500</b> | <b>62 900</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Sociala kostnader                                                          | 14 986        | 15 125        |
|                                                                            | <b>14 986</b> | <b>15 125</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>73 486</b> | <b>78 025</b> |

V6

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 40 870 417         | 40 870 417         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 870 417</b>  | <b>40 870 417</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -18 497 094        | -17 976 152        |
| Korrigerig ackumulerade avskrivningar           | -16                | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -452 890           | -520 942           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 950 000</b> | <b>-18 497 094</b> |
| Mark                                            | 1 902 600          | 1 902 600          |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>1 902 600</b>   | <b>1 902 600</b>   |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>23 823 017</b>  | <b>24 275 923</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 26 000 000         | 23 200 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 7 074 000          | 8 720 000          |
|                                                 | <b>33 074 000</b>  | <b>31 920 000</b>  |

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avser ombyggnad av Folktandvården och beräknas vara färdigt 2023.

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 375         | 18 881        |
| Årets investeringar                             | 406 036        | 31 494        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>456 411</b> | <b>50 375</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>456 411</b> | <b>50 375</b> |

## Not 11 Andelar

|           | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde |
|-----------|--------------------|------------------|
| Namn      |                    |                  |
| HSB Malmö | 500                | 500              |
|           | <b>500</b>         | <b>500</b>       |

## Not 12 Övriga fordringar

|             | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 10 831        | 25 115        |
| Momsfordran | 55 793        | 0             |
|             | <b>66 624</b> | <b>25 115</b> |

V4

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter           | 13 148        | 9 563         |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 38 490        | 36 218        |
| Förutbetalt bredband             | 11 203        | 11 203        |
| Förutbetald kabel-TV             | 2 725         | 2 681         |
|                                  | <b>65 566</b> | <b>59 665</b> |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö                   | 3 000 000        | 3 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 266 615        | 1 152 993        |
| Avsättning              | 140 000          | 224 000          |
| Ianspråktagande         | -65 431          | -110 378         |
|                         | <b>1 341 184</b> | <b>1 266 615</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                                         | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Ställda säkerheter                      | 38 690 000        | 38 690 000        |
|                                         | <b>38 690 000</b> | <b>38 690 000</b> |

V69

HSB Brf Renen i Svedala  
Org.nr 716439-4962

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 676 097 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 576 766 kr.

Beräknad skuld om fem år är 16 009 820 kr.

|                                                     | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.             | 8 676 097         | 3 230 403         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år            | 8 333 723         | 14 356 183        |
|                                                     | <b>17 009 820</b> | <b>17 586 586</b> |

#### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>omsättning | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB Bolån  | 1,27           | 2025-03-28              | 5 807 500                | 5 857 500                |
| SEB Bolån  | 3,23           | 2023-01-28              | 2 653 637                | 2 703 637                |
| SEB Bolån  | 1,81           | 2023-03-28              | 5 922 460                | 5 972 460                |
| SEB Bolån  | 1,52           | 2024-03-28              | 2 626 223                | 2 676 223                |
| SEB Bolån  |                |                         | 0                        | 376 766                  |
|            |                |                         | <b>17 009 820</b>        | <b>17 586 586</b>        |

#### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

|                | 2022-12-31 | 2021-12-31   |
|----------------|------------|--------------|
| Mervärdesskatt | 0          | 3 098        |
|                | <b>0</b>   | <b>3 098</b> |

V6



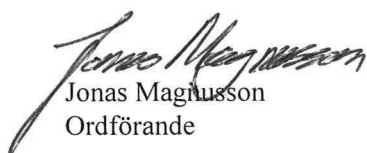
HSB Brf Renen i Svedala  
Org.nr 716439-4962

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 7 037          | 7 079          |
| Upplupna arvoden                | 16 858         | 16 569         |
| Upplupen el                     | 15 942         | 14 417         |
| Upplupen värme                  | 0              | 21 359         |
| Övriga upplupna kostnader       | 121 730        | 10 315         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 197 808        | 194 357        |
|                                 | <b>359 375</b> | <b>264 096</b> |

V4

Svedala den 20/2 2023

  
Jonas Magnusson  
Ordförande

  
Gustaf Törnqvist

  
Johanna Leion

  
Annika Wicktor Ohlsson

  
Patrik Leander

Vår revisionsberättelse har lämnats 03/03/2023

  
Valon Gashi  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

  
Bernice Vinehagen  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Renen i Svedala, org.nr. 716439-4962

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renen i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Renen i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

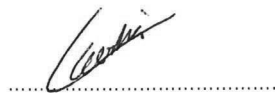
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Svedala den 03/03/2023



Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bernice Vinehagen  
Av föreningen vald 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 omsättnings-tillgångar 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.

[illegible]

[illegible]



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.