



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rådmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9317 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Munken 2	Malmö kommun	10 år	2030-01-01	1912
Munken 3	Malmö kommun	10 år	2030-01-01	1912

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkring ingår atyrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Föreningen inneha tomträtt.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3021
1	lokaler (hyresrätt)	53
<b>Totalt 29 objekt</b>		<b>3074</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 7 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Delmar	Ordförande	2011-03-28	
Patrik Sonander	Ledamot	2014-03-20	
Arne Bojesson	Ledamot	2019-03-18	2022-10-24
Birgitta Berglund	Ledamot	2020-02-21	2022-10-24
Jeanette Lindahl	Ledamot	2023-03-01	
Jenny Persson	Ledamot	2022-01-27	
Kadrie Salja	Ledamot	2019-03-18	
Erik Svenstrup	Ledamot	2023-03-01	2023-09-16
Erik Svenstrup	Suppleant	2022-01-27	2023-03-01
Christine Sterner	Suppleant	2023-03-01	
Jesper Dalgaard	Ledamot	2023-09-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Delmar, Jenny Persson, Jeanette Lindahl och Christine Sterner.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten plus ett årsmöte.

Firmatecknare har varit: Lars Delmar, Patrik Sonander, Jeanette Lindahl, Jenny Persson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gustav Larsson och Krister Nilsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Krister Nilsson (sammankallande), Sven-Olof Isacson samt Karen Söderberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-11. På stämman deltog 14 medlemmar varav 10 röstberättigade medlemmar.

På extrastämman 2023-09-16 avgick Erik Svenstrup och Jesper Dalgaard invaldes.

Beträffande föreningsrevisorerna flyttade Love från föreningen i våras och Krister Nilsson inträdde som ordinarie.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%, fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

Enligt fastställd budget avgifterna höjs med 4% nästa räkenskapsår (from 2024-01-01).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01 och den görs lopande.

Pga investeringen i en ny värmepåse under förra räkenskapsåret sänktes energiåtgången i föreningen med 16 % ! Detta renderade föreningen första pris i energieffektivisering inom HSB Malmö. Priset har vi återinvesterat i en utredning om förutsättningarna att installera solceller i föreningen.

På extrastämman 2023-09-16 avgick Erik Svenstrup och Jesper Dalgaard invaldes. Beträffande föreningsrevisorn flyttade Love Malmors från föreningen i våras och Krister Nilsson inträdde som ordinarie.

Föreningen under verksamhetsåret har fått elstöd bidraget med 74 708 kr.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

1. Omläggning av tak i fyran
2. Renovering och reparation av gårdsbeläggningen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	110	128	145	231	240
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	2 181	2 181	2 398	2 398
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	198	201	199	176	165
Driftskostnad, kr/kvm	555	573	560	505	420
Årsavgifter, kr/kvm	679	665	665	657	642
Totala intäkter, kr/kvm	762	718	721	695	674
Nettoomsättning, tkr	2 179	2 126	2 056	2 056	2 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	-75	-200	-320	9	36
Soliditet, %	45	44	44	44	44

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	608 046	0	0	608 046
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	438 054	0	0	438 054
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 928 744	0	127 000	2 055 744
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 974 844</b>	<b>0</b>	<b>127 000</b>	<b>3 101 844</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 717 676	-200 045	-127 000	2 390 631
Årets resultat, kr	-200 045	200 045	-75 233	-75 233
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 517 631</b>	<b>0</b>	<b>-202 233</b>	<b>2 315 398</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 492 475</b>	<b>0</b>	<b>-75 233</b>	<b>5 417 242</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 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	2 517 631
Årets resultat, kr	-75 233
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 315 398</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 315 398</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 178 696	2 126 363
Övriga intäkter	3	163 557	80 508
		<b>2 342 253</b>	<b>2 206 871</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-274 222	-87 813
Planerat underhåll	5	0	-146 184
Fastighetsavgift/skatt		-52 412	-50 452
Driftskostnader	6	-1 411 131	-1 454 276
Övriga kostnader	7	-166 334	-128 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 531	-447 954
		<b>-2 316 630</b>	<b>-2 315 283</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 623</b>	<b>-108 412</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 786	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 642	-115 642
		<b>-100 856</b>	<b>-91 633</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-75 233</b>	<b>-200 045</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	7 736 209	8 148 738
Pågående nyanläggningar	9	11 157	0
		<b>7 747 366</b>	<b>8 148 738</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 747 866</b>	<b>8 149 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10	2 426
Avräkningskonto HSB Malmö		1 099 544	1 107 490
Övriga fordringar	11	3 705	1 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	255 436	215 331
		<b>1 358 695</b>	<b>1 326 979</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	3 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 358 695</b>	<b>4 326 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 106 561</b>	<b>12 476 217</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		608 046	608 046
Upplåtelseavgifter		438 054	438 054
Fond för yttre underhåll	14	2 055 744	1 928 744
		<b>3 101 844</b>	<b>2 974 844</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 390 631	2 717 676
Årets resultat		-75 233	-200 045
		<b>2 315 398</b>	<b>2 517 631</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 417 242</b>	<b>5 492 475</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	2 176 958
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 176 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 353 917	4 528 032
Leverantörsskulder		34 772	41 003
Aktuella skatteskulder		4 441	2 481
Övriga skulder	18	3 453	3 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	292 736	231 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 689 319</b>	<b>4 806 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 106 561</b>	<b>12 476 217</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-75 233	-200 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		412 531	447 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>337 298</b>	<b>247 909</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 416	-2 416
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 077	-20 527
Förändring av leverantörsskulder		-6 231	23 341
Förändring av kortfristiga skulder		62 879	17 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>354 285</b>	<b>266 201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-351 073	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 157	-362 488
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-362 230</b>	<b>-362 488</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 945</b>	<b>-96 287</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 107 489	4 203 776
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 099 544</b>	<b>4 107 489</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 79 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,96 %.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 312 899 kr (fg år 5 312 899 kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	2 011 668	1 974 072
Hysesintäkter lokaler, ej moms	90 556	83 672
El moms	76 472	68 619
	<b>2 178 696</b>	<b>2 126 363</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Vatten ej moms	960	960
Uppvärmning ej moms	5 988	5 988
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	56 724	56 784
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	9 431	7 915
Fastighetsskatt, ej moms	6 972	6 972
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 588
Övriga intäkter ej moms	8 774	301
Erhållna bidrag Elstöd	74 708	0
	<b>163 557</b>	<b>80 508</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder, gemensamma utrymmen	30 779	16 094
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	63 691	12 132
Reparationer, VA/sanitet	10 030	10 688
Reparationer, Värme	4 843	11 040
Reparationer, Ventilation	10 918	0
Reparationer el/tele	0	5 194
Reparationer hissar	139 636	3 488
Reparationer, TV/antennutrustning	1 219	0
Reparation av markytor	13 106	2 611
Reparation försäkringsärende	0	26 067
Reparation, övrigt	0	500
	<b>274 222</b>	<b>87 814</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Periodiskt underhåll	0	105 809
Planerat UH av markytor	0	40 375
	<b>0</b>	<b>146 184</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld gäller from. 2020-01-01 till och med 2029-12-31 och uppgår till 503 766 kr.

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
El	179 046	153 801
Uppvärmning	357 400	390 350
Vatten	70 931	73 232
Sophämtning	44 430	50 667
Tomträttsavgälder	503 766	503 800
Kabel-TV och bredband	70 211	84 303
Fastighetsförsäkringar	35 798	34 407
Servicekostnader för fördelningsmätning	13 334	15 086
Serviceavtal	7 948	9 146
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	2 064	10 394
Obligatoriska besiktningkostnader/OVK	0	32 734
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	5 766	12 075
Arvode teknisk förvaltning	111 087	84 282
Brandskydd	9 350	0
	<b>1 411 131</b>	<b>1 454 277</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Kostnad för förvaltning (adm avtal och underhållsplan)	80 604	76 997
Medlemsavgift HSB	12 035	12 035
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	10 220	10 060
Revisionsarvoden	12 000	11 300
Styrelsen, möteskostnader och stämma	7 199	1 961
Konsultarvoden	34 489	10 000
Föreningsverksamhet	3 989	3 854
Förbrukningsinventarier	3 768	0
Övriga kostnader	2 030	2 398
	<b>166 334</b>	<b>128 605</b>

**Not 8 Byggnader**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 949 004	13 586 516
Investering värmexlare	0	362 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 949 004</b>	<b>13 949 004</b>
Ingående avskrivningar	-5 800 266	-5 352 312
Årets avskrivningar	-412 531	-447 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 212 797</b>	<b>-5 800 266</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 736 207</b>	<b>8 148 738</b>
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	524 000	524 000
	<b>36 524 000</b>	<b>36 524 000</b>
Taxeringsvärden mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	268 000	268 000
	<b>47 268 000</b>	<b>47 268 000</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Pågående byggnation avser tak

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp tak	11 157	362 488
Överfört till byggnader	0	-362 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 157</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 157</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	3 705	1 732
	<b>3 705</b>	<b>1 732</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	60 761	21 069
Förutbetalda kostnader -försäkring, tomträttsavgäld m.m.	194 674	194 262
	<b>255 435</b>	<b>215 331</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 928 744	1 938 928
Yttre fond avsättning	127 000	136 000
Uttag yttre fond	0	-146 184
	<b>2 055 744</b>	<b>1 928 744</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 761 000	9 761 000
	<b>9 761 000</b>	<b>9 761 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	2,29	2022-09-28	0	351 072
SEB Bolån	2,02	2024-06-28	676 959	676 959
SEB Bolån	2,02	2024-06-28	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,54	2023-03-01	0	3 500 000
Stadshypotek	1,37	2023-06-30	0	676 959
Stadshypotek	4,746	2024-06-28	676 959	0
Stadshypotek	4,610	2024-03-01	3 500 000	0
			<b>6 353 918</b>	<b>6 704 990</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

6 353 918 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 351 073 kr.

Beräknad skuld om 5 år 6 353 918 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 353 918	4 528 032
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	2 176 958
	<b>6 353 918</b>	<b>6 704 990</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Medlemmars reparationsfond/inre fond	3 213	3 213
Övriga skulder	240	300
	<b>3 453</b>	<b>3 513</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	40 340	20 141
Övriga upplupna kostnader	59 190	51 627
Förutbetalda hyror och avgifter	193 206	159 987
	<b>292 736</b>	<b>231 755</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Lars Delmar  
ordförande

Patrik Sonander

Jenny Persson

Kadrie Persson Salja  
Utsedd av HSB

Janette Lindahl

Jesper Dalgaard Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor BoRevision AB

Krister Nilsson  
Av föreningen utsedd revisor

Gustav Larsson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådmannen i Malmö, org.nr. 716406-9317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådmannen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådmannen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Larsson  
Av föreningen vald revisor

Krister Nilsson  
Av föreningen vald revisorssuppleant



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS DELMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 17:32:45



**KADRIE SALJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 11:16:08



**JENNY PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 10:02:40



**JEANETTE LINDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 08:12:35



**PATRIK SONANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 13:22:45



**JESPER DALGAARD HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 10:24:08



**KRISTER NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 12:15:42



**GUSTAV LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 09:44:00



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 14:18:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KRISTER NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 12:20:56



**GUSTAV LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 09:48:06



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 14:18:45



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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