



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ringsted i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6203 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Odense 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1900 och 1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
1	lokaler (hyresrätt)	100
20	förråd	74
57	p-platser	0
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 541
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	866
Totalt 356 objekt		16 581

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 213 st 2 rok, 45 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johannes Saxcrona	Ordförande	2021-11-15
Beryl Sten	Ledamot	2020-12-03
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-11-29
Gun Fredriksson	Ledamot	2023-05-24
Robert Månsson	Ledamot	2023-05-24
Alexander Engberg	Ledamot	2023-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Saxcrona, Alexander Engberg, Robert Månsson, Beryl Sten .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Fredriksson, Robert Månsson, Alexander Engberg och Johannes Saxcrona.

Revisorer har varit: Johan Anders Carnemalm med Christer Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Patrik Gustavsson (sammanställande) och samt Eva Nordling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24 . På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar plus 6 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-11-20.

2024 - Påbörjat utbyte av balkonginglasning

2024 - Slutfört IMD-EL

2024 - Slutfört utväring målning

2024 - Påbörjat utbyte av porttelefoner Roskildevägen 29 A-D Klar

2024 - Utbyte av tvättmaskiner Roskildevägen 27

2024 - Påbörjat renovering av hissar

2024 - Omförhandling av Mark,fastighetsskötsel och städ

Sedan 2016 har följande större åtgärder genomförts:

2016-2018 Renovering av trädgårdarna

2018 Renovering av undercentral och värmesystem

2020 Byggt 2 nya miljöhus
2021 Bytt belysning utomhus samt påbörjat byte av belysning i allmänna utrymmen inomhus
2022 Bytt samtlig belysning inomhus till LED
2023 Påbörjat byte till IMD-EL
2023 Utvändig målning
2023 Påbörjat balkongprojektet
2023 Krishanteringsplan framtagen

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Påbörjat utbyte av balkonginglasning. Etapp 1 av 3 är färdigt

Slutfört IMD-EL

Slutfört utvänding målning

Påbörjat utbyte av porttelefoner Roskildevägen 29 A-D Klar

Utbyte av tvättmaskiner Roskildevägen 27

Påbörjat renovering av hissar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Med hänsyn till rådande omvärldssituation avvaktar styrelsen med att påbörja ej akuta projekt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 10 åren:

Målning i trapphus

Fönsterbyte

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 060 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8% för att täcka ökande rörliga kostnader. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 597 482 kr.

Under året har föreningen amorterat 95 252 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen tackar för det förtroende medlemmarna visat oss under det gångna året. Ekonomin som redovisas är i balans.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 313 och under året har det tillkommit 38 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 318.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	261	241	24	135	201
Skuldsättning, kr/kvm	3 605	3 610	3 611	3 606	3 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 627	3 835	3 873	3 847	4 175
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	278	224	202	199	182
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	1 055	963	900	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 106	988	928	869
Nettoomsättning, tkr	19 147	17 838	16 310	15 325	14 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	265	1 630	166	-905	1 165
Soliditet, %	26	27	25	25	26

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.

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	366 328	0	0	366 328
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 904 704	0	-740 402	12 164 302
S:a bundet eget kapital, kr	13 271 032	0	-740 402	12 530 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 683 323	1 630 383	740 402	10 054 108
Årets resultat, kr	1 630 383	-1 630 383	265 286	265 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 313 706	0	1 005 688	10 319 394
S:a eget kapital, kr	22 584 738	0	265 286	22 850 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 044 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 784 402 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	9 313 706
Årets resultat, kr	265 286
Reservation till underhållsfond, kr	-1 044 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 784 402
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 319 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 319 394

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**

Omsättning

2

19 146 950

17 837 523

Övriga intäkter

3

235 839

425 069

19 382 789**18 262 592****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-709 044

-743 948

Planerat underhåll

5

-1 784 402

-247 125

Fastighetsavgift/skatt

-505 500

-494 307

Driftskostnader

6

-11 141 268

-10 520 441

Övriga kostnader

7

-799 625

-658 774

Personalkostnader

8

-578 234

-517 258

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 265 225

-2 231 461

-17 783 298**-15 413 314****Rörelseresultat****1 599 491****2 849 278****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

179 989

48 245

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 514 193

-1 267 141

-1 334 204**-1 218 896****Årets resultat****265 286****1 630 383**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	71 341 029	72 593 309
Pågående nyanläggningar och förskott	10	6 231 282	1 717 036
		77 572 311	74 310 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 572 811	74 310 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 972	36 297
Avgifts- och hyresfordringar		-4 032	8 766
Avräkningskonto HSB Malmö		3 446 418	7 403 627
Övriga fordringar	12	572 823	307 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 694 034	1 607 628
		5 757 215	9 363 425
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 000 000	1 500 000
		5 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		10 757 215	10 863 425
SUMMA TILLGÅNGAR		88 330 026	85 174 270

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		366 328	366 328
Fond för yttre underhåll	15	12 164 302	12 904 704
		12 530 630	13 271 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 054 108	7 683 323
Årets resultat		265 286	1 630 383
		10 319 394	9 313 706
Summa eget kapital		22 850 024	22 584 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	40 735 271	54 502 230
Övriga skulder		7 793	7 793
Summa långfristiga skulder		40 743 064	54 510 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 766 959	5 095 252
Förskott från kunder		35 000	35 000
Leverantörsskulder		2 671 150	751 417
Aktuella skatteskulder		25 227	32 316
Övriga skulder		77 746	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 160 856	2 165 524
Summa kortfristiga skulder		24 736 938	8 079 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 330 026	85 174 270

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

265 286

1 630 383

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 265 225

2 231 461

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 530 511****3 861 844****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-350 999

22 845

Förändring av kortfristiga skulder

2 985 722

-192 915

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 165 234****3 691 774****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-5 527 192

-775 242

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-5 527 192****-775 242****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-95 252

-95 252

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-95 252****-95 252****Årets kassaflöde****-457 210****2 821 280****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 903 628

6 082 349

Likvida medel vid årets slut**8 446 418****8 903 629**

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 64 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%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 072 474 kr (fg år 11 072 474 kr).

Övrigt

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

Kassaflödesprognosen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	17 525 607	16 533 422
Årsavgifter lokaler	914 085	862 344
Hysesintäkter	441 872	441 757
Årsavgift El moms	265 386	0
	19 146 950	17 837 523

I årsavgiften ingår internetuppkoppling, värme& vatten. Föreningen börjat med IMD el debitering under året.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	185 247	143 307
Ersättning försäkringsskador	0	70 001
Övriga intäker ej moms	0	28 213
Avfallsavgifter, ej moms	17 892	17 892
Gäst-/övernattningsrum	28 500	27 600
Gemensamhetslokal	2 400	2 700
Elstöd	0	135 356
	234 039	425 069

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	6 761	2 363
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	47 739	125 462
Löpande underhåll tvättutrustning	312 556	98 574
Löpande underhåll av installationer	9 311	17 048
Löpande underhåll Va/sanitet	41 791	32 414
Löpande underhåll värme	9 794	6 126
Löpande underhåll el	57 328	38 036
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	18 394	0
Löpande underhåll av markytor	97 778	147 765
Löpande underhåll av hissar	3 005	38 221
Försäkringsskador	91 123	170 165
Löpande underhåll TV/antennutrustning	13 463	63 598
Löpande underhåll övrigt	0	4 176
Öresutjämning	1	0
	709 044	743 948

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	31 750	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	430 227	247 125
Planerat uh av installationer	1 138 350	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	184 075	0
	1 784 402	247 125

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 055 540	2 467 910
El	1 053 241	493 987
Uppvärmning	2 552 655	2 352 881
Vatten	977 156	847 230
Sophämtning	367 733	499 401
Övriga avgifter	636 018	1 334 014
Tomträttsavgälder	2 498 925	2 525 018
	11 141 268	10 520 441

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	250 521	257 371
Revisionsarvoden	28 500	16 375
Övriga kostnader	235 019	123 161
Övriga förvaltningskostnader	169 800	146 081
Medlemsavgift HSB	115 785	115 785
	799 625	658 773

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	343 756	294 350
Ersättningar till övriga förtroendevalda	133 568	111 450
	477 324	405 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	100 910	111 457
	100 910	111 457
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	578 234	517 257

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 042 243	112 042 243
Aktivering IMD EI	1 012 946	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 055 189	112 042 243
Ingående avskrivningar	-39 448 935	-37 217 474
Årets avskrivningar	-2 265 225	-2 231 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 714 160	-39 448 935
Bokfört värde byggnader och mark	71 341 029	72 593 308
Taxeringsvärden byggnader	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärden mark	156 051 000	156 051 000
	349 051 000	349 051 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 717 035	941 793
Årets investeringar balkonger, IMD, belysning &	5 527 192	711 885
Årets investeringar garantiärende relining och miljöhus	-1 012 945	63 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 231 282	1 717 035
Utgående redovisat värde	6 231 282	1 717 035

Pågående projekt avser balkonger samt inglasningar och avlopp.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	345 938	346 197
Övriga fordringar	226 885	-39 090
	572 823	307 107

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	313 101	304 106
Förutbetald bredband och kabel TV	60 426	23 967
Förutbetald tomträttsavgäld	1 255 234	1 241 108
Upplupna ränteintäkter	30 660	6 300
Upplupen kostnad Anticimex	34 612	32 147
Öresutjämning	1	0
	1 694 034	1 607 628

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 000 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 904 704	12 183 829
Avsättning	1 044 000	968 000
Ianspråktagande	-1 784 402	-247 125
	12 164 302	12 904 704

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 517 000	73 517 000
	73 517 000	73 517 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

18 766 959kr 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 95 252 kr. Låneskuld om 5 år beräknas till 59 025 970 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån, långfristiga	40 735 271	54 502 230
Kortfristig del av långfristiga skulder	18 766 959	5 095 252
	59 502 230	59 597 482

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,78	2025-04-16	8 749 765	8 749 765
SBAB	3,53	2027-11-12	4 286 240	4 381 492
SBAB	3,86	2026-09-10	7 045 999	7 045 999
Handelsbanken	0,77	2025-09-01	9 921 942	9 921 942
Handelsbanken	0,83	2026-06-01	12 498 284	12 498 284
SBAB	3,78	2027-05-19	12 000 000	12 000 000
SEB Bolån	2,57	2027-09-28	5 000 000	5 000 000
			59 502 230	59 597 482

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	51 000	51 905
Förutbetalda hyror och avgifter	1 624 440	1 450 944
Upplupen värme	342 463	365 403
Upplupen el	115 065	42 655
Övriga upplupna kostnader	770 264	48 419
Upplupen kostnad revision	27 000	26 000
Upplupna arvoden	141 877	112 640
Upplupen vatten	88 746	67 558
Öresutjämning	1	0
	3 160 856	2 165 524

Malmö den

Johannes Saxcrona
Ordförande

Alexander Engberg

Robert Månsson

Gun Fredriksson

Kent Bengtsson

Beryl Sten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Carnemalm
Av föreningen vald RevisorThaha Osman
Av HSB Riksförbund Utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringsted i Malmö, org.nr. 746000-6203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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 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 överträdelser 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Carnemalm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHANNES SAXCRONA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:16:25



ROBERT MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 13:49:27



KENT BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:51:15



ALEXANDER ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:01:07



BERYL STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:42:35



GUN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 14:52:33



JOHAN ANDERS CARNEMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:56:57



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 08:39:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN ANDERS CARNEMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:06:09



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 08:36:28



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.