



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	74
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 541
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	866
1	lokaler (hyresrätt)	100
57	p-platser	0
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.	T.o.m.
Johannes Saxcrona	Ordförande	2021-11-15	
Beryl Sten	Ledamot	2020-12-03	2025-04-23
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-11-29	2025-04-15
Gun Fredriksson	Ledamot	2023-05-24	2025-04-23
Robert Månsson	Ledamot	2023-05-24	
Markus Hansson	Ledamot	2025-04-15	
Alexander Engberg	Ledamot	2023-05-24	
Alex Berlin	Ledamot	2025-04-23	
Tove Nilsson	Ledamot	2025-04-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Saxcrona, Alex Berlin, Tove Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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 (sammankallande), Patrik Gustavsson, Eva Nordling samt Emelie Thygesen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 58 medlemmar, varav 56 röstberättigade och 6 Fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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 2025-11-20.

2025 - Fortsatt utbyte av porttelefoner. Etapp 2 av 3 är färdigt
2025 - Utbyte av tvättmaskiner Ribevägen 1 och påbörjat Kronborgsvägen 20
2025 - Fortsatt renovering av hissar. Etapp 1 av 3 är färdigt
2025 - Fortsatt balkonginglasning Etapp 2 av 3 är färdigt

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
2024 Slutfört IMD-EL

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Utbyte av tvättmaskiner Ribevägen 1 och påbörjat Kronborgsvägen 20
Fortsättning av utbyte av balkonginglasning. Etapp 2 av 3 är färdigt
Fortsättning av utbyte av porttelefoner. Etapp 2 av 3 är färdigt
Fortsättning av renovering av hissar. Etapp 1 av 3 är färdigt
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 1 235 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrat under 2026.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 74 294 478 kr.
Under året har föreningen amorterat 207 752 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Föreningen har under året varit i en tvist angående en vattenskada. Ärendet förlikades i tingsrätten och merparten av kostnaderna täcktes av försäkringsbolaget.

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 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 325 och under året har det tillkommit 36 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	369	261	241	24	135
Skuldsättning, kr/kvm	4 501	3 605	3 610	3 611	3 606
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 528	3 627	3 835	3 873	3 847
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	295	278	224	202	199
Årsavgifter, kr/kvm	1 235	1 140	1 055	963	900
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	95	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 280	1 174	1 106	988	928
Nettoomsättning, tkr	20 953	19 147	17 838	16 310	15 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 891	265	1 630	166	-905
Soliditet, %	24	26	27	25	25

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	12 164 302	0	132 394	12 296 696
S:a bundet eget kapital, kr	12 530 630	0	132 394	12 663 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 054 108	265 286	-132 394	10 187 001
Årets resultat, kr	265 286	-265 286	2 891 068	2 891 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 319 394	0	2 758 674	13 078 069
S:a eget kapital, kr	22 850 024	0	2 891 068	25 741 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 997 606 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	10 319 395
Årets resultat, kr	2 891 068
Reservation till underhållsfond, kr	-1 130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	997 606
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 078 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 078 069
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 952 677	19 146 950
Övriga intäkter	Not 3	174 523	235 839
Summa Rörelseintäkter		21 127 200	19 382 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 125 441	-14 374 518
Övriga kostnader	Not 5	-513 341	-565 320
Personalkostnader	Not 6	-599 432	-578 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 332 755	-2 265 225
Summa Rörelsekostnader		-16 570 969	-17 783 298
Rörelseresultat		4 556 231	1 599 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 230	179 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 760 393	-1 514 193
Summa Finansiella poster		-1 665 162	-1 334 204
Resultat efter finansiella poster		2 891 068	265 287
Resultat före skatt		2 891 068	265 287
Årets resultat		2 891 068	265 287

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	69 008 274	71 341 029
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	24 860 657	6 231 282
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		93 868 931	77 572 311
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		93 869 431	77 572 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 014	43 940
Aktuell skattefordran		197 812	226 885
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 552 014	3 792 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 857 388	1 694 034
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 673 228	5 757 215
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	5 000 000
Summa Omsättningstillgångar		11 673 228	10 757 215
Summa Tillgångar		105 542 659	88 330 026

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		366 328	366 328
Fond för yttre underhåll	Not 12	12 296 696	12 164 302
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 663 024	12 530 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 187 001	10 054 108
Årets resultat		2 891 068	265 286
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		13 078 069	10 319 395
Summa Eget kapital		25 741 093	22 850 025

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	54 542 443	40 735 271
Övriga långfristiga skulder		7 793	7 793
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		54 550 236	40 743 064
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 752 035	18 766 959
Leverantörsskulder		2 226 836	2 671 150
Skatteskulder		66 335	25 227
Övriga kortfristiga skulder		38 447	112 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 167 677	3 160 855
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		25 251 330	24 736 937
Summa Skulder		79 801 566	65 480 001
Summa Eget kapital och skulder		105 542 659	88 330 026

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 556 231	1 599 491
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 332 755	2 265 225
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 332 755	2 265 225
Erhållen ränta	119 182	155 629
Erlagd ränta	-1 745 130	-1 515 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 263 037	2 505 247
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 052	-352 132
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-550 529	3 012 120
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-594 581	2 659 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 668 457	5 165 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 629 375	-5 527 192
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 629 375	-5 527 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 792 248	-95 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 792 248	-95 252
Årets kassaflöde	831 330	-457 209
Likvida medel vid årets början	8 446 418	8 903 627
Likvida medel vid årets slut	9 277 748	8 446 418

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 072 474 tkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 behövs 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	18 571 770	17 525 607
	Årsavgifter El moms	708 030	265 386
	Årsavgifter lokaler	968 580	914 085
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	12 043	0
	Hyror lokaler	74 496	75 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	427 500	342 500
	Avfallsavgifter	17 892	0
	Hyror övrigt	34 056	32 148
	Övriga intäkter	147 027	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 961 394	19 155 722
	Avgiftsbortfall	-37	0
	Hysesbortfall	-8 680	-8 772
	<i>Summa</i>	-8 717	-8 772
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 952 677	19 146 950

* I årsavgiften ingår internetuppkoppling, värme & vatten. IMD el debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	134 339	0
	Övriga intäkter	40 184	234 039
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	174 523	234 039

* I övriga intäkter för förra året ingår överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, övriga intäkter och andrahandsuthyrning, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift. Vilket igår i Not2 i års pga. nya bokslutsprogram (HSB Bokslut)

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 664 910	-3 288 431
	Snö och halk-bekämpning	-95 243	-67 055
	Reparationer	-531 006	-617 921
	Planerat underhåll	-997 607	-1 784 402
	Försäkringsskador	-58 751	-91 123
	El	-1 210 607	-1 053 241
	Uppvärmning	-2 675 389	-2 552 655
	Vatten	-989 487	-977 156
	Sophämtning	-194 461	-367 733
	Fastighetsförsäkring	-313 101	-304 106
	Kabel-TV och bredband	-294 899	-233 790
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-553 636	-505 500
	Tomträttsavgäld	-2 469 475	-2 469 474
	Övriga driftkostnader *	-76 870	-61 932
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 125 441	-14 374 518

* I övriga driftkostnader ingår brandskydd och arrendeavgift.

Not 5	Övriga kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Hyra p-plats	-1 925	-2 300
	Administrationskostnader *	-139 518	-128 488
	Extern revision	-29 250	-28 500
	Konsultkostnader	-26 913	-72 776
	Medlemsavgifter	-115 785	-115 785
	Föreningsverksamhet	-27 050	-46 270
	Övriga förvaltningskostnader **	-172 901	-171 201
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-513 341	-565 320

Noten driftkostnader och övriga kostnader ingick i en och samma not förra året. Men i år är de delade i två separata noter. * I administrationskostnader ingår bland annat kontorsmaterial, juridiska kostnader, överlåtelse och pantförskrivningsavgift. ** Förutom övriga förvaltningskostnader ingår även avgift för pantbrev och övriga avdragsgilla kostnader i posten.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-362 700	-343 757
	Revisionsarvode	-80 600	-92 253
	Övriga arvode *	-40 300	-41 315
	Sociala avgifter	-115 832	-100 910
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-599 432	-578 234

* Övriga arvode avser arvode för valberedningen.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 055 188	112 042 243
	Aktivering IMD EI	0	1 012 945
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	113 055 188	113 055 188
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 714 159	-39 448 934
	Årets avskrivningar	-2 332 755	-2 265 225
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 046 914	-41 714 159
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 008 274	71 341 029
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	188 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	996 000	1 051 000
	<i>Summa</i>	366 196 000	349 051 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 480 000	73 517 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 480 000	73 517 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	6 231 282	1 717 036
--------------------------------------	-----------	-----------

Årets investeringar	18 629 375	4 514 247
---------------------	------------	-----------

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	24 860 657	6 231 282
---	-------------------	------------------

Pågående arbete avser tre projekt: Balkonger och porttelefon som kommer vara klar under 2026. Samt hissar som pågår under 2026 och 2027.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
---	------------	------------

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 277 748	3 446 418
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar *	274 266	345 938
---------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 552 014	3 792 356
--------------------------------	------------------	------------------

* Övriga fordringar avser skattekonto.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 708	30 660
------------------------	-------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	1 850 679	1 663 374
---	-----------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 857 388	1 694 034
---	------------------	------------------

* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bland annat Bredband och TV, tomträttsavgäld, kostnad för Anticimex, Försäkring, samt upplupna ränteintäkter.

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	12 296 696	12 164 302
--------------------------	------------	------------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	12 296 696	12 164 302
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,84%	2029-05-11	14 887 500	112 500
SBAB Bank AB	3,86%	2026-09-10	7 045 999	0
SBAB Bank AB	2,75%	2028-05-11	8 749 765	0
SBAB Bank AB	3,78%	2027-05-19	12 000 000	0
SBAB Bank AB	3,53%	2027-11-12	4 190 988	95 252
Handelsbanken	2,65%	2028-09-01	9 921 942	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,57%	2027-09-28	5 000 000	0
Handelsbanken	0,83%	2026-06-01	12 498 284	0
			74 294 478	207 752

Långfristig del	54 542 443
Nästa års amortering av långfristig skuld	207 752
Lån som ska konverteras inom ett år	19 544 283
Kortfristig del	19 752 035
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	207 752
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	831 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 696 107	1 624 440
Upplupna räntekostnader	66 263	51 000
Övriga upplupna kostnader *	1 405 307	1 485 415
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 167 677	3 160 855

* Övriga upplupna kostnader avser Upplupna el, värme, vatten, övriga kostnader samt upplupna arvode och sociala avgifter.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-02-26

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Johannes Saxcrona
Ordförande

Markus Hansson

Tove Nilsson

Alex Berlin

Robert Månsson

Alexander Engberg

Johan Carnemalm
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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. 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 Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2025 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 Anders Carnemalm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571057559**

Johannes Saxcrona

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:46:43



tove nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 22:52:13



Robert Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 15:44:18



Alexander Engberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:31:18



Alex Berlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:29:46



Markus Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:04:57



Johan Anders Carnemalm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 11:26:19



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:35:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571848752**

Johan Anders Carnemalm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:49:12



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:34:22



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.