



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rinneback i Kävlinge med säte i LUND org.nr. 716438-5440 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kävlinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fundamentet 1 m.fl.	1990-01-01	1987, 1988 och 1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	p-platser	0
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 976
Totalt 175 objekt		12 976

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 56 st 3 rok, 49 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Andersson	Ordförande
Klas Gustafsson	Ledamot
Sofia Grant	Ledamot
Markus Palokangas	Ledamot
Toke Rubeksen	Ledamot
John Söderdahl	Suppleant
Louise Persson	Suppleant
Philip Jonsson Brevik	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Palokangas, Toke Rubeksen, Louise Persson, John Söderdahl, Philip Jonsson Brevik.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klas Gustafsson, Malin Andersson och Sofia Grant.

Revisorer har varit: Alexander Ekberg med Christer Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helen Spors (sammankallande) och Lars-Göran Klang, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 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 2025-04-24.

Ekonomi och avgifter

Årsavgiften förändrades den 2025-01-01 med +1% i enlighet med föregående års beslut. Styrelsen har inför kommande räkenskapsår beslutat om en avgiftshöjning med +1% som träder i kraft 2026-01-01. Höjningen gäller även för föreningens parkeringsplatser.

Nya priser för uthyrningslägenheten gäller också från och med 2026-01-01: 330 kr/natt för boende i Brf Rinneback och 550 kr/natt för boende i grannföreningarna.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabilt och visar på ett positivt resultat för året.

Fastighetsförvaltning och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och denna används aktivt för både teknisk och ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Tvättstugan vid Bäckabrinken 18 renoverades under augusti månad, även maskiner byttes ut i samband med renoveringen.
- Löpande underhåll av gaspannor har utförts i form av service och reparationer. I de fall där reparation inte bedömts vara ekonomiskt försvarbart har gaspannor bytts ut.
- Fortsatt utbyte av altandörrar, ytterdörrar samt fönster vid behov.

Trivsel och gemenskap

Den 2025-05-10 genomfördes en gemensam städ- och grilldag. Evenemanget var välbesökt och bjöd på grillning mat och aktiviteter för både vuxna och barn. I samband med detta tillhandahöll föreningen en container för grovsopor samt utökad möjlighet till återvinning av trädgårdsavfall för att underlätta för medlemmarna.

Organisation

Föreningens fastighetsvärd Lars-Göran Klang har från och med 2025-07-01 övergått till en tjänstgöringsgrad på 50%.

Framåtblick

Vi ser fram emot ett fortsatt arbete för att upprätthålla och förbättra vår förening. Styrelsen fortsätter att arbeta för att säkerställa både den ekonomiska stabiliteten och de boendemiljöer vi erbjuder. Vi kommer även att fortsätta följa upp underhållsplanen och genomföra de åtgärder som behövs för att bevara och utveckla vår fastighet.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 25 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	344	305	284	284	317
Skuldsättning, kr/kvm	6 092	6 234	6 715	6 864	7 486
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 092	6 234	6 715	6 864	7 486
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	81	83	78	87	64
Årsavgifter, kr/kvm	895	886	870	853	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	913	902	895	865	876
Nettoomsättning, tkr	11 801	11 651	11 407	11 169	11 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	581	165	-1 527	537
Soliditet, %	19	19	17	17	17

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 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). El och värme ingår ej i årsavgiften.

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	7 476 005	0	0	7 476 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 380 444	0	-1 129 577	7 250 867
S:a bundet eget kapital, kr	15 856 449	0	-1 129 577	14 726 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 767 616	580 826	1 129 577	4 478 019
Årets resultat, kr	580 826	-580 826	55 274	55 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 348 442	0	1 184 851	4 533 293
S:a eget kapital, kr	19 204 891	0	55 274	19 260 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 523 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 652 577 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	3 348 442
Årets resultat, kr	55 274
Reservation till underhållsfond, kr	-523 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 652 577
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 533 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 533 293

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	11 801 370	11 651 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 973	46 897
Summa Rörelseintäkter		11 846 343	11 697 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 331 067	-5 293 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 621	-167 588
Personalkostnader	Not 6	-967 508	-1 110 020
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 760 010	-2 760 010
Summa Rörelsekostnader		-10 240 204	-9 330 673
Rörelseresultat		1 606 139	2 367 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	79 658	119 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 630 523	-1 906 365
Summa Finansiella poster		-1 550 865	-1 786 468
Resultat efter finansiella poster		55 274	580 826
Resultat före skatt		55 274	580 826
Årets resultat		55 274	580 826

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	93 009 492	95 769 502
Summa Materiella anläggningstillgångar		93 009 492	95 769 502

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		93 009 992	95 770 002
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	272 445	160 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	245 472	307 273
Summa Kortfristiga fordringar		519 387	467 274

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 657 375	2 594 919
Summa Kassa och bank		3 657 375	2 594 919

Summa Omsättningstillgångar		7 176 762	6 062 193
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		100 186 754	101 832 195
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 476 005	7 476 005
Fond för yttre underhåll	7 250 867	8 380 444
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	14 726 872	15 856 449
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 478 019	2 767 616
Årets resultat	55 274	580 826
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 533 293	3 348 442
Summa Eget kapital	19 260 165	19 204 890

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1617 156 478	45 286 772
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	17 156 478	45 286 772
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	61 898 344	35 599 761
Leverantörsskulder	Not 17270 356	445 767
Skatteskulder	Not 18160 023	82 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 1933 918	49 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 407 471	1 162 335
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	63 770 112	37 340 533
Summa Skulder	80 926 590	82 627 305
Summa Eget kapital och skulder	100 186 754	101 832 195

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 606 139	2 367 294
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 760 010	2 760 010
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 760 010	2 760 010
Erhållen ränta	105 545	76 945
Erlagd ränta	-1 568 350	-1 885 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 903 344	3 318 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 117	-38 845
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	68 823	-314 505
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 939	-353 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 999 283	2 965 454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 831 711	-6 057 035
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 831 711	-6 057 035
Årets kassaflöde	1 167 572	-3 091 581
Likvida medel vid årets början	5 671 237	8 762 818
Likvida medel vid årets slut	6 838 809	5 671 237

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:

10-120 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	61 783 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 607 468	11 492 568
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 556	127 011
	Hyror förbrukningsbaserad	34 133	5 686
	Övriga primära intäkter	40 715	30 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 804 872	11 655 534
	Avgiftsbortfall	0	-30
	Hysesbortfall	-3 502	-4 434
	<i>Summa</i>	-3 502	-4 464
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 801 370	11 651 070

I årsavgiften ingår vatten, garage/carport och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 973	46 897
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 973	46 897



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-398 748	-350 291
	Snö och halk-bekämpning	-38 059	-46 266
	Reparationer	-573 766	-644 542
	Planerat underhåll	-1 652 577	-611 246
	El	-321 924	-375 077
	Vatten	-724 806	-696 385
	Sophämtning	-255 582	-328 147
	Fastighetsförsäkring	-171 644	-162 401
	Kabel-TV och bredband	-637 144	-632 892
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 410 627	-1 333 500
	Övriga driftkostnader	-146 190	-112 309
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 331 067	-5 293 055
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 026	-3 916
	Administrationskostnader	-69 162	-55 425
	Extern revision	-19 500	-18 500
	Konsultkostnader	0	-22 000
	Medlemsavgifter	-43 000	-43 000
	Föreningsverksamhet	-4 950	-2 700
	Övriga förvaltningskostnader	-37 983	-22 047
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-181 621	-167 588
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-302 380	-297 500
	Revisionsarvode	-25 785	-23 625
	Övriga arvoden	-35 390	-37 450
	Löner och övriga ersättningar	-367 319	-482 743
	Sociala avgifter	-229 640	-262 709
	Övriga personalkostnader	-6 994	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-967 508	-1 110 020

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 588 216	-2 588 216
	Avskrivning på markanläggning	-171 793	-171 793
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 760 010	-2 760 010
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	79 229	119 270
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	429	627
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	79 658	119 897
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 624 006	-1 885 337
	Övriga räntekostnader	-6 517	-21 028
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 630 523	-1 906 365

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 022 582	118 022 582
Ingående anskaffningsvärde mark	3 106 700	3 106 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 576 875	2 576 875
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 706 157	123 706 157

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-27 936 655	-25 176 646
Årets avskrivningar	-2 760 010	-2 760 010
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 696 665	-27 936 655
<i>Utgående redovisat värde</i>	93 009 492	95 769 502

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 280 000	124 280 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	103 840 000	103 840 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	228 120 000	228 120 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 338 500	111 338 500
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	111 338 500	111 338 500

Lägg in kommentarstext sfsfsf

Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	1 470	0
<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	181 434	76 318
Övriga fordringar	91 011	83 684
<i>Summa Övriga fordringar</i>	272 445	160 002

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	43 303	41 736
Upplupna ränteintäkter	38 546	64 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 623	201 104
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	245 472	307 273

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto	3 657 375	2 594 919
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 657 375	2 594 919

Not 16	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	2,67%	2027-09-13	6 229 498	449 543
SBAB Bank AB	2,53%	2026-03-18	5 751 290	63 028
SBAB Bank AB	1,05%	2026-09-25	8 203 895	250 000
SBAB Bank AB	1,14%	2026-12-11	25 580 298	480 240
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-01-19	7 740 000	120 000
Nordea Hypotek AB	2,96%	2026-12-16	14 047 262	542 776
SBAB Bank AB	2,35%	2027-03-18	11 502 579	126 056
			79 054 822	2 031 643

Långfristig del	17 156 478
Nästa års amortering av långfristig skuld	575 599
Lån som ska konverteras inom ett år	61 322 745
Kortfristig del	61 898 344
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 031 643
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 126 572
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	270 356	445 767
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	270 356	445 767
Not 18	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	160 023	82 896
	<i>Summa Skatteskulder</i>	160 023	82 896
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 467	9 002
	Källskatt	19 451	40 772
	Övriga kortfristiga skulder	0	1
	<i>Summa Övriga skulder</i>	33 918	49 774
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	929 295	901 660
	Upplupna räntekostnader	213 737	151 564
	Övriga upplupna kostnader	264 439	109 111
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 407 471	1 162 335

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rinneback i Kävlinge, org.nr. 716438-5440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rinneback i Kävlinge 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. 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, 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 Rinneback i Kävlinge 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Ekberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:37:05



Markus Palokangas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 22:23:23



Jörgen Toke Rubeksen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:21:04



Klas Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:11:28



Sofia Grant

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:26:46



Alexander Ekberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:29:15



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:58:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexander Ekberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 08:33:33



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:58:23



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.