



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ringsted i Malmö

MEMBER 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 2023

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 2023-12-14.

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	1946

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	100
57	p-platser	0
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15541
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	866
Totalt 336 objekt		16507

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	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-11-29	
Gun Fredriksson	Ledamot	2023-04-17	
Robert Månsson	Ledamot	2023-04-17	
Lena Bergåker	Ledamot	2016-06-20	2023-04-17
Alexander Engberg	Ledamot	2023-04-17	
Pierre Bengtsson	Ledamot	2022-05-22	2023-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Beryl Sten, 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 Eva Nordling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-12-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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.

Stadageenliga fastighetsbesiktningar utförs i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

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 byte till IMD-EL

Utfört utvändig målning

Påbörjat balkongprojektet

Tagit fram krishanteringsplan

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

Renovering av hissar

Fönsterbyte

Nytt nyckel- och taggsystem

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 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 319 och under året har det tillkommit 26 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 320.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	24	135	201	274
Skuldsättning, kr/kvm	3 610	3 611	3 606	3 913	3 931
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 835	3 873	3 847	4 175	4 181
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	224	202	199	182	181
Årsavgifter, kr/kvm	1 055	963	900	845	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 106	988	928	869	829
Nettoomsättning, tkr	17 838	16 310	15 325	14 348	13 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 630	166	-905	1 165	1 643
Soliditet, %	27	25	25	26	23

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	366 328	0	0	366 328
Underhållsfond, kr	12 183 829	0	720 875	12 904 704
S:a bundet eget kapital, kr	12 550 157	0	720 875	13 271 032
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 238 626	165 572	-720 875	7 683 323
Årets resultat, kr	165 572	-165 572	1 630 383	1 630 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 404 198	0	909 508	9 313 706
S:a eget kapital, kr	20 954 355	0	1 630 383	22 584 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 968 000 kr samt ianspråktagande skett med 247 125 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	8 404 198
Årets resultat, kr	1 630 383
Reservation till underhållsfond, kr	-968 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	247 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 313 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 313 706
-----------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	17 837 523	16 110 725
Övriga intäkter	3	425 069	199 066
		18 262 592	16 309 791
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-743 948	-932 311
Planerat underhåll	5	-247 125	0
Fastighetsavgift/skatt		-494 307	-475 197
Driftskostnader	6	-10 520 441	-10 655 592
Övriga kostnader	7	-658 774	-721 460
Personalkostnader	8	-517 258	-513 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 231 461	-2 231 165
		-15 413 314	-15 529 490
Rörelseresultat		2 849 278	780 301
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 245	17 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 267 141	-631 770
		-1 218 896	-614 729
Årets resultat		1 630 383	165 572

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	72 593 309	74 824 770
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 717 036	941 793
		74 310 345	75 766 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 310 845	75 767 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 297	0
Avgifts- och hyresfordringar		8 766	-2 714
Avräkningskonto HSB Malmö		7 403 627	4 582 348
Övriga fordringar	12	307 107	166 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 607 628	1 818 622
		9 363 425	6 564 991
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		10 863 425	8 064 991
SUMMA TILLGÅNGAR		85 174 270	83 832 054

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		366 328	366 328
Fond för yttre underhåll	15	12 904 704	12 183 829
		13 271 032	12 550 157
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 683 323	8 238 626
Årets resultat		1 630 383	165 572
		9 313 706	8 404 198
Summa eget kapital		22 584 738	20 954 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	54 502 230	42 597 482
Övriga skulder		7 793	7 793
Summa långfristiga skulder		54 510 023	42 605 275
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 095 252	17 095 252
Förskott från kunder		35 000	5 000
Leverantörsskulder		751 417	914 069
Aktuella skatteskulder		32 316	7 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 165 524	2 251 014
Summa kortfristiga skulder		8 079 509	20 272 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 174 270	83 832 054

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 630 383	165 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 231 461	2 231 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 861 844	2 396 737
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		22 845	-12 456
Förändring av kortfristiga skulder		-192 915	581 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 691 774	2 965 762
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-775 242	-1 440 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-775 242	-1 440 584
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	7 045 999
Amortering av lån		-95 252	-7 141 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 252	-95 252
Årets kassaflöde		2 821 280	1 429 926
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 082 349	4 652 423
Likvida medel vid årets slut		8 903 629	6 082 349

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 omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 65 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,99%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	16 533 422	15 025 156
Årsavgifter lokaler	862 344	783 960
Hysesintäkter	441 757	301 609
	17 837 523	16 110 725

I årsavgiften ingår internetuppkoppling, värme, vatten och el.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	143 307	131 005
Ersättning försäkringsskador	70 001	21 494
Övriga intäkter ej moms	28 213	0
Avfallsavgifter, ej moms	17 892	17 892
Gästrum / Övernattningsrum	27 600	25 675
Gemensamhetslokal	2 700	3 000
Elstöd	135 356	0
	425 069	199 066

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	2 363	17 998
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	125 462	25 222
Löpande underhåll tvättutrustning	98 574	136 021
Löpande underhåll av installationer	17 048	34 237
Löpande underhåll Va/sanitet	32 414	81 392
Löpande underhåll värme	6 126	5 582
Löpande underhåll ventilation	0	32 038
Löpande underhåll el	38 036	59 269
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	10 679
Löpande underhåll av markytor	147 765	285 114
Löpande underhåll av hissar	38 221	47 324
Försäkringsskador	170 165	186 247
Löpande underhåll TV/antennutrustning	63 598	6 685
Löpande underhåll övrigt	4 176	4 503
Öresutjämning	0	0
	743 948	932 311

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av byggnader utvändigt	247 125	0
	247 125	0

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 467 910	3 182 367
El	493 987	443 840
Uppvärmning	2 352 881	2 187 654
Vatten	847 230	697 456
Sophämtning	499 401	427 097
Övriga avgifter	1 334 014	1 196 760
Tomträttsavgälder	2 525 018	2 507 849
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	12 569
	10 520 441	10 655 592

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	257 371	232 878
Revisionsarvoden	16 375	41 938
Övriga kostnader	123 161	165 045
Övriga förvaltningskostnader	146 081	165 814
Medlemsavgift HSB	115 785	115 785
	658 773	721 460

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	294 350	319 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	111 450	106 501
	405 800	426 001
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	111 457	87 764
	111 457	87 764
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	517 257	513 765

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 042 243	111 169 505
Årets investeringar i belysning	0	872 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 042 243	112 042 243
Ingående avskrivningar	-37 217 474	-34 986 309
Årets avskrivningar	-2 231 461	-2 231 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 448 935	-37 217 474
Bokfört värde byggnader och mark	72 593 308	74 824 769
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	941 793	373 947
Årets investeringar balkonger, IMD & belysning	711 885	915 145
Årets investeringar garantiärende relining och miljöhus	63 357	525 439
Omfört till byggnader aktivering belysning	0	-872 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717 035	941 793
Utgående redovisat värde	1 717 035	941 793

Pågående projekt för relining och miljöhus avser ett garantiärende.

Pågående projekt för IMD-el förväntas bli klart under våren 2024 och kosta runt 1 130 000kr.

Pågående projekt för balkonger avser en utredning för kommande inglasning.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	346 197	205 744
Övriga fordringar	-39 090	-39 009
	307 107	166 735

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	304 106	271 461
Förutbetald bredband och kabel TV	23 967	225 875
Förutbetald tomträttsavgäld	1 241 108	1 251 267
Upplupna ränteintäkter	6 300	4 025
Upplupen kostnad Anticimex	32 147	65 994
	1 607 628	1 818 622

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	12 183 829	11 433 829
Avsättning	968 000	750 000
Ianspråktagande	-247 125	0
	12 904 704	12 183 829

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 517 000	73 517 000
	73 517 000	73 517 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 095 252kr 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 59 121 222 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån, långfristiga	54 502 230	42 597 482
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 095 252	17 095 252
	59 597 482	59 692 734

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	2,78	2025-04-16	8 749 765	8 749 765
SBAB	3,53	2027-11-12	4 381 492	4 476 744
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	0,73	2023-05-09	0	12 000 000
SEB Bolån	0,59	2023-09-28	0	5 000 000
SBAB	3,78	2027-05-19	12 000 000	0
SEB Bolån	4,82	2024-09-28	5 000 000	0
			59 597 482	59 692 734

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	51 905	42 215
Förutbetalda hyror och avgifter	1 450 944	1 490 079
Upplupen värme	365 403	327 515
Upplupen el	42 655	48 263
Övriga upplupna kostnader	48 419	269 280
Upplupen kostnad revision	26 000	35 000
Upplupna arvoden	112 640	38 662
Öresutjämning	0	0
	2 097 966	2 251 014

Malmö den

Johannes Saxcrona
Ordförande

Alexander Engberg

Robert Månsson

Gun Fredriksson

Kent Bengtsson

Beryl Sten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Carnemalm
Av föreningen vald RevisorAfrodita Cristea
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Carnemalm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-01 kl. 21:32:16



ROBERT MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:03:45



KENT BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:00:38



ALEXANDER ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 07:39:07



BERYL STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:42:58



GUN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:47:31



JOHAN ANDERS CARNEMALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:59:23



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:27:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-02 kl. 19:33:11



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:25:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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