



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rinmansparken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rinmansparken med säte i Eskilstuna org.nr. 769621-3193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Hedlundsgatan 1,3, 5 och 7 samt Rothoffsvägen 14, 16 A-C, 18 A-B och 20 A-B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Venus 10	2010-04-07	1985
Venus 11	2010-04-07	1985
Venus 12	2010-04-07	1985

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
168	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 808
60	p-platser	0
6	lägenheter (hyresrätt)	411
1	lokaler (hyresrätt)	110
<b>Totalt 235 objekt</b>		<b>12 329</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 16 st 1 rum och kök
- 72 st 2 rum och kök
- 72 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Bengtsson	Ordförande	2023-06-12
Peter Andersson	Ledamot	2022-06-07
Linus Lödesjö	Ledamot	2022-06-07
Shpresa Lindberg	Ledamot	2022-06-07
Evelina Blomkvist	Ledamot	2023-06-12
Sofia Ericsson	HSB Ledamot	2023-06-12
Bassel Daas Elias	Ledamot	2023-06-12
Evelina Deivard	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Lödesjö, Peter Andersson och Shpresa Lindberg. Ordförande Dennis Bengtsson och ledamot Evelina Deivard kommer att avgå vid stämman 2024 p.g.a. flytt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna Dennis Bengtsson, Evelina Blomkvist, Evelina Deivard och Bassel Daas Elias.

Revisorer har varit: Lennart Wikström med Katariina Andersson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Edberg (sammankallande) samt Helene Hultman, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Evelina Deivard och Shpresa Lindberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Bassel Elias och Evelina Blomkvist som suppleanter.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan från 2022-08-23 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket från 2023-01-01.

Föreningen har år 2023 sex lägenheter som fortfarande är upplåtna med hyresrätt och när dessa säljs kommer föreningen att tillföras ytterligare kapital. Räntan på detta kapital, antingen genom ytterligare amorteringar på lånen eller via placeringar, bör till stor del kunna täcka den intäktsförlust som uppstår när hyror ersätts av årsavgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte armaturer trapphus
2011	Stamspolning
2011	Låssystem
2011	Tvättstugor
2011	Undercentral
2012	Renovering av 174 badrum
2013	Markarbeten/asfaltering
2015	Renovering cykelrum
2015	Ombyggnation sophus
2015	Byte samtliga staket markplan
2016	Oljning staket bord bänkar
2016	Bättring och ommålning loftgångar
2016	Informationstavlor/tvättbokning
2016	Taggsystem och porttelefoni
2019	Byte källardörrar
2019	Byte belysningstolpar
2020	Automatiska dörröppnare
2022	Renovering hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av fönster med start hösten år 2023. Klart våren 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 28 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	31	187	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 241	7 217	7 233	7 249	7 262
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 560	7 652	7 721	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	175	166	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	647	633	635	634	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	682	686	730	676
Nettoomsättning, tkr	8 587	8 459	8 513	8 485	7 852
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 165	-3 578	915	1 562	714
Soliditet, %	50	51	51	51	50

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

*\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.*

*Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.*

*Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare 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.

#### Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader samt större avskrivningskostnader till följd av byte av tillämpat regelverk från K2 till K3. Vilket har lett till cirka 1,6 Msek högre avskrivningar, dessa är dock inte kassaflödespåverkande. Årets kassaflöde är negativt och detta beror på investering i nya fönster om 4,9 Msek.

Föreningen har under 2023 placerat ytterligare 6 mkr vid HSB och kommer då att erhålla intäkter för denna placering.

Föreningen har även beslutat att höja årsavgiften med 3% från 2024-01-01 samt så har föreningen har 5 st hyresrätter (6st under 2023) som kan upplåtas och tillföra kapital.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	88 221 335	0	772 992	88 994 327
Upplåtelseavgifter, kr	8 992 583	0	1 346 008	10 338 591
Underhållsfond, kr	420 511	0	-300 809	119 702
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>97 634 429</b>	<b>0</b>	<b>1 818 191</b>	<b>99 452 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-841 787	-3 578 050	300 809	-4 119 028
Årets resultat, kr	-3 578 050	3 578 050	-2 165 269	-2 165 269
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 419 837</b>	<b>0</b>	<b>-1 864 460</b>	<b>-6 284 297</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>93 214 592</b>	<b>0</b>	<b>-46 269</b>	<b>93 168 323</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 282 000 kr samt ianspråktagande skett med 582 809 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	-4 419 837
Årets resultat, kr	-2 165 269
Reservation till underhållsfond, kr	-282 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	582 809
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 284 297</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 284 297</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 586 888	8 459 338
Övriga rörelseintäkter	3	1 269 572	202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 856 460</b>	<b>8 459 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 275 703	-8 469 426
Övriga externa kostnader	5	-606 339	-475 694
Personalkostnader och arvoden	6	-199 978	-169 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 227 689	-1 649 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 309 709</b>	<b>-10 764 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 751</b>	<b>-2 305 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383 992	101 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 096 012	-1 374 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 712 020</b>	<b>-1 272 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 165 269</b>	<b>-3 578 050</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 165 269</b>	<b>-3 578 050</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	158 390 535	161 618 223
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 898 607	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 289 142</b>	<b>161 618 223</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 289 642</b>	<b>161 618 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 578 117	10 249 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	560 360	168 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 138 477</b>	<b>10 417 537</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	18 586 938	12 392 900
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>18 586 938</b>	<b>12 392 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 725 415</b>	<b>22 810 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 015 057</b>	<b>184 429 160</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		88 994 327	88 221 335
Upplåtelseavgifter		10 338 591	8 992 583
Fond för yttre underhåll		119 702	420 511
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 452 620</b>	<b>97 634 429</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 119 028	-841 787
Årets resultat		-2 165 269	-3 578 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 284 297</b>	<b>-4 419 837</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 168 323</b>	<b>93 214 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	69 312 820	37 118 049
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 312 820</b>	<b>37 118 049</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	19 958 674	52 382 422
Leverantörsskulder		1 999 351	271 077
Aktuella skatteskulder		21 625	16 597
Övriga skulder	16	60 912	85 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 493 352	1 340 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 533 914</b>	<b>54 096 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 015 057</b>	<b>184 429 160</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 165 269	-3 578 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 227 689	1 649 861
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 062 420</b>	<b>-1 928 189</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 079	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-388 744	-4 567
Förändring av leverantörsskulder		1 728 275	262 067
Förändring av kortfristiga skulder		132 869	-256 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 527 741</b>	<b>-1 926 760</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 898 607	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		2 119 000	1 775 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 779 607</b>	<b>1 775 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-228 977	-211 502
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-228 977</b>	<b>-211 502</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-480 843</b>	<b>-363 262</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		22 634 486	22 997 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>22 153 643</b>	<b>22 634 485</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket från 2023-01-01.

Jämförelsetalen har ej räknats om med hänvisning till BFNAR 2012:1 kapitel 35.

### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskott.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	7 631 114	7 391 522
Hyror	897 598	1 018 218
Hysesbortfall	-13 393	-20 554
Intäkter konsumtionsavgift	7 704	7 704
Övriga intäkter	63 864	62 449
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 586 887</b>	<b>8 459 339</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	202
Elstöd	102 895	0
Ersättning från försäkringsbolag	337 933	0
Hissbidrag	816 250	0
Övriga ersättningar och intäkter	12 494	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 269 572</b>	<b>202</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	10 297	42 134
Löpande underhåll	1 044 224	824 647
Elavgifter	477 120	582 947
Uppvärmningsavgifter	1 214 264	1 038 362
Vatten och avlopp	470 084	439 244
Sophämtning	310 223	294 389
Försäkringar	151 886	155 090
Kabel-TV/bredband	94 083	78 713
Fastighetsskötsel	634 967	556 540
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	285 746	273 566
Underhåll enligt plan	582 809	4 246 269
Kundbonus	0	-62 473
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>5 275 703</b>	<b>8 469 428</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	18 725	15 492
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	160 616	155 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	16 060	0
Övriga förvaltningskostnader	7 580	1 859
Konsultarvoden	126 890	38 400
Bankkostnader	675	0
Medlemsavgift HSB	45 500	45 250
Möteskostnader	5 219	2 576
Överlåtelseavgift	22 103	21 700
Pantförskrivningsavgift	12 075	17 333
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	3 090
Kreditupplysning	4 804	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	12 711	6 419
Telefon	9 745	7 664
Mobiltelefon	5 379	6 062
Avtal vicevärdsuppdrag	157 105	151 765
Övriga externa kostnader	1 152	1 296
Inkassokostnader	0	556
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>606 339</b>	<b>475 695</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	141 500	123 598
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	45 001	37 523
Övriga personalkostnader	7 477	2 600
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>199 978</b>	<b>169 721</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1990.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	137 649 478	137 649 478
Ingående anskaffningsvärde mark	37 864 777	37 864 777
Ingående värde markanläggningar	2 424 529	2 424 529
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177 938 784</b>	<b>177 938 784</b>
Ingående avskrivningar	-16 320 559	-14 670 698
Årets avskrivningar	-3 227 689	-1 649 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 548 248</b>	<b>-16 320 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 390 536</b>	<b>161 618 225</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	711 000	711 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 600 000	48 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	215 000	215 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>166 526 000</b>	<b>166 526 000</b>

Fastighetsbeteckning: Venus 10, 11 och 12

**Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	4 898 607	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 898 607</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4 335	7 761
Avräkningskonto HSB	3 566 703	10 241 586
Andra kostfristiga fordringar	7 079	0
	<b>3 578 117</b>	<b>10 249 347</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	1 333	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	559 027	166 857
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>560 360</b>	<b>168 190</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntebärande konto HSB	11 000 000	5 000 000
Övriga placeringar, SBAB	7 586 938	7 392 900
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>18 586 938</b>	<b>12 392 900</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,50	2025-09-15	23 116 255	23 176 973
SBAB	3,60	2026-11-12	17 355 473	17 389 030
SBAB	4,50	2025-09-15	23 233 060	23 284 868
SBAB	3,54	2028-01-14	5 804 141	5 839 216
SBAB	1,10	2024-12-06	19 762 565	19 810 384
			<b>89 271 494</b>	<b>89 500 471</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 710 803	-52 153 469
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-247 871	-228 953
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>69 312 820</b>	<b>37 118 049</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 213 354
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	87 810 269

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	19 958 674	52 382 422
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>19 958 674</b>	<b>52 382 422</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	3 054	5 773
Personalens källskatt	27 749	38 876
Lagstadgade sociala avgifter	28 215	37 523
Övriga kortfristiga skulder	1 894	3 289
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>60 912</b>	<b>85 461</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	52 500	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	16 000	0
Upplupna räntekostnader	260 650	199 556
Förutbetalda hyror och avgifter	680 288	669 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 915	463 883
Avtalsplacerade betalningar	0	8 510
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 493 353</b>	<b>1 340 963</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Rinmansparken med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Dennis Bengtsson  
Ordförande

Bassel Daas Elias  
Ledamot

Shpresa Lindberg  
Ledamot

Evelina Deivard  
Ledamot

Linus Lödesjö  
Ledamot

Evelina Blomkvist  
Ledamot

Sofia Ericsson  
HSB Ledamot

Peter Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Lennart Wikström  
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rinmansparken, org.nr. 769621-3193

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rinmansparken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## 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 Rinmansparken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Wikström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DENNIS BENGTTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:24:18



**BASSEL DAAS ELIAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:44:15



**SHPRESA LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:49:29



**EVELINA DEIVARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:37:55



**LINUS LÖDESJÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:26:09



**EVELINA BLOMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:28:03



**SOFIA ERICSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:48:32



**PETER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:34:39



**LENNART WIKSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:46:22



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:44:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART WIKSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:50:04



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:44:13



# 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.