



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rinmansparken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rinmansparken med säte i Eskilstuna org.nr. 769621-3193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-02.

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	Förvärvsdatum	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 Dina Försäkringar från och med 2024-12-01. Under 2024 var fastigheterna försäkrade via Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
170	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 953
4	lägenheter (hyresrätt)	266
60	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	110
6	förråd	79

Totalt 241 objekt 12 408

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Eskilstuna Venus GA:1	G:A	716402-2209	0 / 0	Körbana, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Parkytor och belysningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bassel Daas Elias	Ordförande	2024-06-03
Linus Lödesjö	Ledamot	2024-06-03
Ola Karlsson	Ledamot	2024-06-03
Evelina Blomkvist	Ledamot	2024-06-03
Sofia Ericsson	HSB Ledamot	2024-06-03
Emma Björk	Ledamot	2024-06-03
Mathias Granlund	Ledamot	2024-06-03
Hedda Remmereit	Ledamot	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bassel Daas Elias och Linus Lödesjö.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linus Lödesjö, Evelina Blomkvist, Bassel Daas Elias och Mathias Granlund.

Revisorer har varit: Lennart Wikström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-06.



Föreningen har under våren färdigställt byte av fönster.
Stamspolning har utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023/2024	Byte fönster
2024	Stamspolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Åtgärda ventilationen
Se över avloppssystemet
Byte av lägenhetsdörrar
Ev. investering av lappstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	68	31	187	234	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 175	7 241	7 217	7 233	7 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 448	7 560	7 652	7 721	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	185	175	166	153	0
Årsavgifter, kr/kvm	668	647	633	635	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	78	87	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	709	799	682	686	730
Nettoomsättning, tkr	8 800	8 587	8 459	8 513	8 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 692	-2 165	-3 578	915	1 562
Soliditet, %	51	50	51	51	51

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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

För definitioner av nyckeltal sen not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader samt ökade drifts- och verksamhetskostnader.

Årets kassaflöde är negativt och detta beror på investering i nya fönster om 10 Msek.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 68 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med +6% per 2025-01-01.

Föreningen har för avsikt att upplåta en av deras hyresrätter under 2025 vilket även det kommer att generera mer kapital.

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	88 994 327	0	1 091 459	90 085 786
Upplåtelseavgifter, kr	10 338 591	0	1 903 541	12 242 132
Underhållsfond, kr	119 702	0	-1 900	117 802
S:a bundet eget kapital, kr	99 452 620	0	2 993 100	102 445 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 119 028	-2 165 269	1 900	-6 282 398
Årets resultat, kr	-2 165 269	2 165 269	-2 691 725	-2 691 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 284 297	0	-2 689 825	-8 974 123
S:a eget kapital, kr	93 168 323	0	303 275	93 471 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 299 900 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	-6 284 298
Årets resultat, kr	-2 691 725
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	299 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 974 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 974 123

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 800 060	8 586 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 269 572
Summa Rörelseintäkter		8 800 060	9 856 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 010 259	-5 609 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 086	-267 339
Personalkostnader	Not 6	-219 783	-205 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 234 069	-3 227 689
Summa Rörelsekostnader		-8 778 197	-9 309 708
Rörelseresultat		21 863	546 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		442 100	383 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 155 688	-3 096 012
Summa Finansiella poster		-2 713 588	-2 712 020
Resultat efter finansiella poster		-2 691 725	-2 165 269
Resultat före skatt		-2 691 725	-2 165 269
Årets resultat		-2 691 725	-2 165 269

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	167 227 380	158 390 535
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 898 607
Summa Materiella anläggningstillgångar		167 227 380	163 289 142

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

167 227 880 163 289 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 351	7 079
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	988 301	3 571 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	263 881	560 360
Summa Kortfristiga fordringar		1 256 533	4 138 477

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	15 995 351	18 586 938
Summa Kortfristiga placeringar		15 995 351	18 586 938

Summa Omsättningstillgångar

17 251 885 22 725 416

Summa Tillgångar

184 479 765 186 015 057



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 327 918	99 332 918
Fond för yttre underhåll	117 802	119 702
Summa Bundet eget kapital	102 445 720	99 452 620

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 282 398	-4 119 028
Årets resultat	-2 691 725	-2 165 269
Summa Ansamlad förlust	-8 974 123	-6 284 298

Summa Eget kapital

93 471 597 93 168 322

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 004 871	69 312 820
Summa Långfristiga skulder		23 004 871	69 312 820

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	66 018 729	19 958 674
Leverantörsskulder		474 400	1 999 351
Skatteskulder		28 759	21 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	53 059	60 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 428 351	1 493 353
Summa Kortfristiga skulder		68 003 297	23 533 915

Summa Skulder

91 008 168 92 846 735

Summa Eget kapital och skulder

184 479 765 186 015 057



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 863	546 750
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 234 069	3 227 689
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 234 069	3 227 689
Erhållen ränta	399 684	383 992
Erlagd ränta	-3 126 644	-3 034 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	528 972	1 123 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	344 554	-395 823
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 619 717	1 800 049
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 275 163	1 404 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-746 191	2 527 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 172 308	-4 898 607
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 172 308	-4 898 607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 995 000	2 119 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-247 894	-228 977
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 747 106	1 890 023
Årets kassaflöde	-5 171 393	-480 844
Likvida medel vid årets början	22 153 642	22 634 486
Likvida medel vid årets slut	16 982 248	22 153 642



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 980 732	7 631 114
	Hyror bostäder	394 641	526 390
	Hyror lokaler	96 408	103 608
	Hyror garage och parkeringsplatser	260 400	267 600
	Hyror förbrukningsbaserad	7 704	7 704
	Hyror övrigt	7 200	0
	Övriga primära intäkter	60 175	63 864
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 807 260	8 600 280
	Hyresbortfall	-7 200	-13 393
	<i>Summa</i>	-7 200	-13 393
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 800 060	8 586 887

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	337 933
	Övriga ersättningar och intäkter	0	931 639
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 269 572

Övriga ersättningar och intäkter under 2023 innehåller elstöd och hissbidrag.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-488 733	-458 668
	Snö och halk-bekämpning	-118 046	-186 596
	Reparationer	-645 475	-654 347
	Planerat underhåll	-299 900	-582 809
	Försäkringsskador	0	-389 877
	El	-419 713	-477 120
	Uppvärmning	-1 359 905	-1 214 264
	Vatten	-510 215	-470 084
	Sophämtning	-255 095	-310 223
	Fastighetsförsäkring	-173 769	-151 886
	Kabel-TV och bredband	-99 600	-94 083
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-292 880	-285 746
	Förvaltningsavtalskostnader	-346 930	-333 782
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 010 259	-5 609 484

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 908	0
	Administrationskostnader	-105 573	-62 013
	Extern revision	-22 500	-18 725
	Konsultkostnader	-113 654	-126 890
	Medlemsavgifter	-46 000	-45 500
	Föreningsverksamhet	-7 166	-4 804
	Övriga förvaltningskostnader	-7 284	-9 407
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-314 086	-267 339

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-159 600	-141 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-51 183	-45 001
	Övriga personalkostnader	-3 000	-12 696
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-219 783	-205 196
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 649 478	137 649 478
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 864 777	37 864 777
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 424 529	2 424 529
	Årets investeringar	12 070 915	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 165 018	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	188 844 681	177 938 784
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 548 249	-16 320 560
	Årets avskrivningar	-2 069 051	-3 227 689
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 617 300	-19 548 249
	<i>Utgående redovisat värde</i>	167 227 381	158 390 535
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	166 526 000	166 526 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	95 000 000	95 000 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 898 607	0
	Årets investeringar	6 007 290	4 898 607
	Omklassificering till byggnad	-10 905 897	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 898 607

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	986 897	3 566 703
Skattekonto	1 404	4 335
<i>Summa Övriga fordringar</i>	988 301	3 571 038

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	43 749	1 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 132	559 027
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	263 881	560 360

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	8 200 000	11 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	7 795 351	7 586 938
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	15 995 351	18 586 938

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sbab	3,54%	2028-01-14	5 766 166	41 107
Sbab	4,5%	2025-09-15	23 050 526	71 146
Sbab	3,6%	2026-11-12	17 319 142	39 330
Sbab	2,86%	2025-12-08	19 710 793	56 045
Sbab	4,5%	2025-09-15	23 176 973	60 718
			89 023 600	268 346

Långfristig del	23 004 871
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 437
Lån som ska konverteras inom ett år	65 938 292
Kortfristig del	66 018 729
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	268 346
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 073 384
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sbab	3,54%	2028-01-14	5 766 166	41 107
Sbab	4,5%	2025-09-15	23 050 526	71 146
Sbab	3,6%	2026-11-12	17 319 142	39 330
Sbab	2,86%	2025-12-08	19 710 793	56 045
Sbab	4,5%	2025-09-15	23 176 973	60 718
			89 023 600	268 346

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 437

Lån som ska konverteras inom ett år

65 938 292

Kortfristig del

66 018 729

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

2 821

3 054

Källskatt

50 238

55 964

Övriga kortfristiga skulder

0

1 894

*Summa Övriga skulder***53 059****60 912****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

745 006

680 288

Upplupna räntekostnader

289 694

260 650

Övriga upplupna kostnader

393 651

552 415

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 428 351****1 493 353**

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 Brf Rinmansparken, org.nr. 769621-3193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rinmansparken för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 Rinmansparken för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Wikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BASSEL DAAS ELIAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:53:27



HEDDA REMMEREIT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:07:50



LINUS LÖDESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:19:37



OLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:41:38



MATHIAS GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:18:52



EVELINA BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:53:08



SOFIA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:07:17



EMMA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:00:15



LENNART WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:53:21



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:43:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:02:14



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:42:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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