



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	184
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11697
8	lägenheter (hyresrätt)	521
60	p-platser	0
Totalt 235 objekt		12402

Föreningens lägenheter fördelas på:

20 st 1 rum och kök

57 st 2 rum och kök

83 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			Körbana, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Parkytor och belysningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingela Hylander Nilsson	Ordförande	2022-06-07	
Rosalie Brondén	Ledamot	2021-06-22	2022-09-01
Mats Andersson	Ledamot	2021-06-22	2022-01-25
Peter Andersson	Ledamot	2022-06-07	
Katariina Andersson	Ledamot	2021-06-22	
Linus Lödesjö	Ledamot	2022-06-07	
Shpresa Lindberg	Ledamot	2022-06-07	
Dennis Bengtsson	Ledamot	2021-06-22	
Sofia Ericsson	HSB-Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Nilsson Hylander, Katariina Andersson och Dennis Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingela Hylander Nilsson, Katariina Andersson.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

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

Valberedning har varit: Christina Edberg (sammankallande) samt Diana Andersson, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Rosalie Brondén och Katariina Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Dennis Bengtsson och Shpresa Lindberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrade. Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 3 %. Årsavgifterna kommer att höjas med 3 % fr.o.m. 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Årets fastighetsbesiktning har utförts under året tillsammans med HSB. En utredning om spillvattenledningar samt utredning om värmesystem pågår.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan från 2022-08-23. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningen kommer att redovisa enligt K3-regelverket från och med 2023-01-01.

Föreningen har år 2022 åtta 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. En lägenhet kommer att säljas efter årsskiftet 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Undercentral
2011	Tvättstugor
2011	Låssystem
2011	Stamspolning
2011	Byte armaturer trapphus
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	Informationstavlor/tvättbokning
2016	Taggsystem och porttelefoni
2016	Bättring och ommålning loftgångar
2019	Byte belysningsstolpar
2019	Byte källardörrar
2020	Automatiska dörröppnare
2022	Renovering av hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av fönster med start hösten år 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåts och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	234	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 216	7 233	7 249	7 262	7 273
Räntekänslighet, %	12	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	153	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	340	316	279	295	611
Årsavgifter, kr/kvm	636	634	634	582	630
Totala intäkter, kr/kvm	728	732	730	676	724
Nettoomsättning, tkr	8 459	8 513	8 485	7 852	8 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 578	915	1 562	714	-3 041
Soliditet, %	51	51	51	50	49

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift exklusive planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	87 612 042	0	609 293	88 221 335
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 826 876	0	1 165 707	8 992 583
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 047 780	0	-1 627 269	420 511
S:a bundet eget kapital, kr	97 486 698	0	147 731	97 634 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 384 128	915 071	1 627 269	-841 787
Årets resultat, kr	915 071	-915 071	-3 578 050	-3 578 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 469 057	0	-1 950 781	-4 419 837
S:a eget kapital, kr	95 017 641	0	-1 803 050	93 214 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 619 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 246 269 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	-2 469 056
Årets resultat, kr	-3 578 050
Reservation till underhållsfond, kr	-2 619 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 246 269
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 419 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 419 837

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 459 338	8 513 347
Övriga rörelseintäkter	3	202	0
Summa rörelseintäkter		8 459 540	8 513 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 469 426	-4 257 130
Övriga externa kostnader	5	-475 694	-490 364
Personalkostnader och arvoden	6	-169 721	-160 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 649 861	-1 649 861
Summa rörelsekostnader		-10 764 702	-6 557 803
Rörelseresultat		-2 305 162	1 955 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 423	30 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 374 311	-1 070 890
Summa finansiella poster		-1 272 888	-1 040 473
Resultat efter finansiella poster		-3 578 050	915 071
Årets resultat		-3 578 050	915 071

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	161 618 223	163 268 085
Summa materiella anläggningstillgångar		161 618 223	163 268 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		161 618 723	163 268 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	10 249 347	10 690 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 190	154 319
Summa kortfristiga fordringar		10 417 537	10 845 212
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	12 392 900	12 321 921
Summa kortfristiga placeringar		12 392 900	12 321 921
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	1 998
Summa kassa och bank		0	1 998
Summa omsättningstillgångar		22 810 437	23 169 131
SUMMA TILLGÅNGAR		184 429 160	186 437 716

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 213 918	95 438 918
Fond för yttre underhåll		420 511	2 047 780
Summa bundet eget kapital		97 634 429	97 486 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-841 787	-3 384 128
Årets resultat		-3 578 050	915 071
Summa fritt eget kapital		-4 419 837	-2 469 057
Summa eget kapital		93 214 592	95 017 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	37 118 049	19 810 391
Summa långfristiga skulder		37 118 049	19 810 391
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	52 382 422	69 901 582
Leverantörsskulder		271 077	9 010
Aktuella skatteskulder		16 597	27 175
Övriga skulder	16	85 462	76 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 340 961	1 595 789
Summa kortfristiga skulder		54 096 519	71 609 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 429 160	186 437 716

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 119 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	7 391 522	7 371 024
Hyrer	1 018 218	1 065 359
Hysesbortfall	-20 554	-5 600
Intäkter konsumtionsavgift	7 704	7 704
Övriga intäkter	62 449	74 860
Summa nettoomsättning	8 459 339	8 513 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	202	0
Summa övriga rörelseintäkter	202	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	42 134	17 674
Löpande underhåll	824 647	739 297
Underhåll enligt plan	4 246 269	333 924
Elavgifter	582 947	377 207
Uppvärmningsavgifter	1 038 362	1 102 292
Vatten och avlopp	439 244	421 303
Sophämtning	294 389	302 095
Försäkringar	155 090	127 114
Kabel-TV/bredband	78 713	69 073
Fastighetsskötsel	556 540	565 579
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	273 566	253 868
Kundbonus	-62 473	-52 297
Summa driftskostnader	8 469 428	4 257 129

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	15 492	5 034
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	155 153	152 001
Övriga förvaltningskostnader	1 859	700
Konsultarvoden	38 400	51 150
Medlemsavgift HSB	45 250	45 250
Möteskostnader	2 576	852
Överlåtelseavgift	21 700	30 903
Pantförskrivningsavgift	17 333	21 893
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	3 090	0
Kreditupplysning	1 080	6 612
Kontorsmaterial och trycksaker	6 419	6 439
Telefon	7 664	6 629
Mobiltelefon	6 062	4 595
Datakommunikation	0	6 348
Avtal vicevärdsupdrag	151 765	148 705
Övriga externa kostnader	1 296	1 296
Inkassokostnader	556	1 956
Summa övriga externa kostnader	475 695	490 363

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	123 598	122 200
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	37 523	35 348
Övriga personalkostnader	2 600	900
Summa personalkostnader och arvoden	169 721	160 448

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 938 784	177 938 784
Ingående avskrivningar	-14 670 698	-13 020 837
Årets avskrivningar	-1 649 861	-1 649 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 320 559	-14 670 698
Utgående redovisat värde	161 618 225	163 268 086
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	85 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	711 000	573 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 600 000	33 398 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	215 000	235 000
Totalt taxeringsvärde	166 526 000	119 806 000

Fastighetsbeteckning: Venus 10, 11 och 12

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 761	16 823
Andra kortfristiga fordringar	0	242
Avräkningskonto HSB	10 241 586	10 673 828
Summa övriga fordringar	10 249 347	10 690 893

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 333	1 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 857	152 986
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 190	154 319

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	5 000 000	5 000 000
Övriga placeringar	7 392 900	7 321 921
Summa kortfristiga placeringar	12 392 900	12 321 921

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	0	1 998
Summa kassa och bank	0	1 998

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,78	2023-10-11	23 176 973	23 233 060
SBAB	0,83	2026-11-22	17 389 030	17 420 024
SBAB	2,78	2023-10-11	23 284 868	23 332 723
SBAB	0,88	2023-01-12	5 839 216	5 871 612
SBAB	1,1	2024-12-06	19 810 384	19 854 554
			89 500 471	89 711 973

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-52 153 469	-69 690 113
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-228 953	-211 469
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 118 049	19 810 391

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	1 120 747
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	88 150 771

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa ställda säkerheter	95 000 000	95 000 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	52 382 422	69 901 582
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	52 382 422	69 901 582

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	5 773	6 092
Personalens källskatt	38 876	31 399
Lagstadgade sociala avgifter	37 523	35 348
Övriga kortfristiga skulder	3 289	3 289
Summa övriga kortfristiga skulder	85 461	76 128

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	199 556	57 117
Förutbetalda hyror och avgifter	669 014	690 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 883	841 007
Avtalsplacerade betalningar	8 510	6 873
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 340 963	1 595 789

Årsredovisningen för HSB Brf Rinmansparken med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Ingela Hylander Nilsson
Styrelseordförande

Dennis Bengtsson

Katariina Andersson

Peter Andersson

Linus Lödesjö

Shpresa Lindberg

Sofia Ericsson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
Revisor
Bo Revision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Wikström
Revisor
Av föreningen vald revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Wikström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGELA HYLANDER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:07:45



SHPRESA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:28:07



KATARIINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:08:42



LINUS LÖDESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:06:38



SOFIA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:07:33



PETER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:10:13



DENNIS BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:28:47



LENNART WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 23:34:26



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 13:53:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Rinmansparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 23:41:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 13:53:34



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 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.