



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
RINGSTED  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Med hänvisning till den nya pandemilagen har styrelsen beslutat att stämman kommer genomföras enbart via poströstning. Ordinarie föreningsstämma kommer att ske den 15 juni 2021.

Röstblankett och information om hur man går tillväga för att rösta bifogas.

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvode till styrelse, revisorer, revisorer samt eventuella övriga arvoden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsen ordförande, styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Beslut om antal revisor och suppleant
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
22. Inkomna motioner
23. Stämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Ringsted i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

HSB Brf Ringsted i Malmö

Org nr 746000-6203

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Odense 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Roskildevägen 25, 27 och 29, Ribevägen 1, Mariedalsvägen 60 samt Kronborgsvägen 18 och 20.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	11
2	213
3	45
4	2
5	2
Totalt:	273
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	-
Parkeringsplatser	57
Total lägenhetsyta 15541 kvm	
Total lokalyta 990 kvm.	
Lägenheternas medelyta 57 kvm.	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2015 Renovering av källarutrymmen pga översvämning  
2015-2016 Relining  
2016-2018 Renovering av trädgårdarna  
2018 Renovering av undercentral och värmesystem  
2020 Byggt 2 nya miljöhus

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020, på grund av corona-pandemin avhandlades endast punkterna tillhörande årsredovisningen.  
Närvarande var 44 röstberättigade medlemmar.

Avslutande föreningsstämma hölls 26 november 2020. Här behandlades resterande punkter på dagordningen. Stämman hölls genom poströstning.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

1 jan 2020 - 26 nov 2020

Ordförande	Maria Möllerström
Sekreterare	Annette Wallenberg
Studieorganisatör	Patrik Gustavsson, avgick 06 jul 2020
Ledamot	Lena Bergåker
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

26 nov 2020 - 31 dec 2020

Ordförande	Maria Möllerström
Sekreterare	Annette Wallenberg
Studieorganisatör	Lena Bergåker
Ledamot	Johannes Saxcrona
Ledamot	Beryl Sten
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Möllerström, Lena Bergåker och Beryl Sten.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Styrelsens närvaro på styrelsemötena redovisas nedan.

Maria Möllerström	12
Annette Wallenberg	12
Patrik Gustavsson	6
Lena Bergåker	12
Kent Bengtsson	9
Beryl Sten	1*
Johannes Saxcrona	0*

\* invalda på avslutande föreningsstämma 26 november 2020.

### **Firmatecknare två i förening**

Maria Möllerström, Annette Wallenberg, Patrik Gustafsson\* och Lena Bergåker

\* till och med 6 juli 2020

### **Revisorer**

Karin Juhlen, ordinarie

Johan Carnemalm, ordinarie från 26 november 2020

Christer Jönsson, suppleant

Peter Jonzon, extern revisor från Jonzon Revisionsbyrå utsedd av HSB Riksförbund

### **Valberedning**

Felix Bratt, sammankallande

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Maria Möllerström

Annette Wallenberg

### **Vicevärd**

Maria Larsson, 1 jan - 15 maj

Johanna Möller 18 maj - 30 juni

Eleonor Bengtsson 18 maj - 30 juni

### **Förvaltare**

Johanna Möller, ordinarie, 1 juli - 31 dec

Eleonor Bengtsson, biträdande, 1 juli - 31 dec

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byggt två nya miljöhus varav ett har ersatt ett äldre som revs.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-16.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Utebelysning  
Renovering av inglasningen på balkongerna  
Belysning i trapphus och källare  
Målning i trapphus  
Renovering av hissar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 845 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 uppräntade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 883 238 kr.  
Under året har föreningen amorterat 95 252 kr.  
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen tackar för förtroendet som medlemmarna visat oss under gångna året. Ekonomin som redovisas är i balans.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Ledamot Patrick Gustafsson avgick 6 juli 2020.

### **Medlemsinformation**

Under året har 31 lägenhetsöverlåtelser skett.  
Vid årets utgång hade föreningen 314 medlemmar (312 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	14 348	13 690	12 772	12 436	12 060
Rörelsens kostnader	-12 661	-11 455	-10 245	-10 689	-10 146
Finansiella poster, netto	-520	-592	-617	-700	-867
Årets resultat	1 165	1 643	1 910	1 046	1 047
Likvida medel & fin placeringar	8 829	10 245	6 970	6 203	5 512
Skulder till kreditinstitut	64 883	64 978	64 978	64 978	64 978
Fond för yttre underhåll	11 401	10 465	10 214	9 158	8 314
Balansomslutning	78 509	87 752	86 586	84 612	83 027
Fastigheternas taxeringsvärde	316 844	316 844	263 903	263 903	263 903
Soliditet %	26	23	22	20	19
Räntekostnad kr/kvm	33	37	38	43	53
Låneskuld kr/kvm	3 913	3 931	3 931	3 919	3 931
Avgift kr/kvm	845	801	758	736	708

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	366 328	10 464 581	8 054 457	1 642 774	<b>20 528 140</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 642 774	-1 642 774	<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2020		1 002 000	-1 002 000		<b>0</b>
I anspråkstagande fond 2020		-65 125	65 125		<b>0</b>
Årets resultat				1 165 643	<b>1 165 643</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>366 328</b>	<b>11 401 456</b>	<b>8 760 356</b>	<b>1 165 643</b>	<b>21 693 783</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 760 356
årets vinst	1 165 643
	<b>9 925 999</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	9 925 999
	<b>9 925 999</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	13 996 695	13 321 237
Övriga intäkter	3	351 440	368 836
		<b>14 348 135</b>	<b>13 690 073</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-774 843	-489 211
Planerat underhåll	5	-65 125	-958 392
Fastighetsavgift/skatt		-438 557	-424 361
Driftskostnader	6	-8 139 351	-6 580 036
Övriga kostnader	7	-697 775	-674 491
Personalkostnader	8	-455 336	-401 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 090 889	-1 927 520
		<b>-12 661 876</b>	<b>-11 455 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 686 259</b>	<b>2 234 787</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 186	23 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 803	-615 449
		<b>-520 617</b>	<b>-592 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 165 643</b>	<b>1 642 774</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 605 138	73 428 650
Pågående nyanläggningar och förskott	10	3 903 828	3 592 341
		<b>78 508 966</b>	<b>77 020 991</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 509 466</b>	<b>77 021 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 114	4 273
Avgifts- och hyresfordringar		-4 034	2 734
Avräkningskonto HSB Malmö		7 329 414	8 744 778
Övriga fordringar	12	150 167	120 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 664 918	357 646
		<b>9 144 579</b>	<b>9 230 041</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		0	7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 644 579</b>	<b>10 730 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 154 045</b>	<b>87 751 539</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		366 328	366 328
Fond för yttre underhåll	15	11 401 456	10 464 581
		<b>11 767 784</b>	<b>10 830 909</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		8 760 356	8 054 457
Årets resultat		1 165 643	1 642 774
		<b>9 925 999</b>	<b>9 697 231</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 693 783</b>	<b>20 528 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	37 367 760	39 133 473
Övriga skulder		7 793	7 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 375 553</b>	<b>39 141 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	27 515 478	25 845 017
Leverantörsskulder		597 736	569 243
Övriga skulder	19	26 878	26 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 944 617	1 640 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 084 709</b>	<b>28 082 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 154 045</b>	<b>87 751 539</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 165 643	1 642 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 090 889	1 927 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 256 532</b>	<b>3 570 294</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 329 902	-101 478
Förändring av kortfristiga skulder		332 115	-477 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 258 745</b>	<b>2 991 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 578 864	283 019
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 578 864</b>	<b>283 019</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-95 252	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-95 252</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 415 371</b>	<b>3 274 444</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 244 785	6 970 341
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 829 414</b>	<b>10 244 785</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020..

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,80%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 072 474 kr (fg år 11 072 474 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	13 191 492	12 443 969
Årsavgifter lokaler	688 056	659 238
Hysesintäkter	284 547	218 030
Hysesrabatter, ej moms	-167 400	0
	<b>13 996 695</b>	<b>13 321 237</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	178 641	151 157
Ersättning försäkringsskador	172 799	117 679
Kompensation byggprojekt	0	100 000
	<b>351 440</b>	<b>368 836</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	2 940	12 080
Material i löpande underhåll	71 207	54 776
Löpande underhåll av bostäder	11 606	37 413
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	58 669	7 159
Löpande underhåll tvättutrustning	126 499	26 510
Löpande underhåll av installationer	6 937	13 022
Löpande underhåll Va/sanitet	44 956	31 814
Löpande underhåll värme	1 105	8 120
Löpande underhåll ventilation	1 694	0
Löpande underhåll el	8 544	37 732
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	16 519	114 778
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	2 125
Löpande underhåll av markytor	123 704	43 795
Löpande underhåll av hissar	32 081	19 422
Skadegörelse	4 418	4 919
Försäkringsskador	263 964	75 546
	<b>774 843</b>	<b>489 211</b>



### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll	0	77 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	17 250	427 550
Periodiskt underhåll el	0	16 000
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	437 342
Periodiskt underhåll tele/TV/passersystem	47 875	0
	<b>65 125</b>	<b>958 392</b>

### Not 6 Driftskostnader

Tomträtsavgälden är kraftigt höjd from 2020-07-01. Total årskostnad framöver blir 2 469 474 kr att ställa i relation till tidigare årsavgift på 19 992 kr.

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 635 609	2 529 471
El	416 799	462 643
Uppvärmning	1 937 273	1 957 633
Vatten	646 505	574 283
Sophämtning	363 848	347 764
Övriga avgifter	889 277	682 943
Tomträtsavgälder	1 250 040	25 299
	<b>8 139 351</b>	<b>6 580 036</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	259 005	235 976
Revisionsarvoden	22 310	24 500
Energideklaration	0	56 875
Övriga kostnader	416 460	357 140
	<b>697 775</b>	<b>674 491</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	267 200	225 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	100 200	96 600
	<b>367 400</b>	<b>322 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	87 936	79 275
	<b>87 936</b>	<b>79 275</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>455 336</b>	<b>401 275</b>

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 136 542	104 136 542
Årets investeringar	3 267 377	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 403 919</b>	<b>104 136 542</b>
Ingående avskrivningar	-30 707 892	-28 780 372
Årets avskrivningar	-2 090 889	-1 927 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 798 781</b>	<b>-30 707 892</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>74 605 138</b>	<b>73 428 650</b>
Taxeringsvärden byggnader	160 560 000	160 560 000
Taxeringsvärden mark	156 284 000	156 284 000
	<b>316 844 000</b>	<b>316 844 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 592 341	3 875 360
Årets investeringar		239 231
Kompensation E.ON		-522 250
Årets investeringar undercentral värme	242 860	
Årets investeringar garantiärende relining	85 502	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 920 703</b>	<b>3 592 341</b>
Omfört konsultarvode kollektivt bredband /tv	-16 875	
<b>Omfört värde från pågående byggnation</b>	<b>-16 875</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 903 828</b>	<b>3 592 341</b>

Pågående byggnation avser värmecentral samt projektledning för garantiärende avseende relining.

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	159 625	115 872
Övriga fordringar	-9 458	4 738
	<b>150 167</b>	<b>120 610</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	963	1 811
Förutbetalda fastighetsförsäkring	246 661	242 767
Förutbetalda bredband och kabel TV	66 616	66 409
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 671	46 659
Upplupen ersättning försäkringsskada	63 429	
Förutbetalda tomträttsavgäld	1 256 578	
	<b>1 664 918</b>	<b>357 646</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	10 464 581	10 213 973
Avsättning	1 002 000	1 209 000
Ianspråktagande	-65 125	-958 392
	<b>11 401 456</b>	<b>10 464 581</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	73 517 000	73 517 000
	<b>73 517 000</b>	<b>73 517 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

27 515 478 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 95 252 kr

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,02	2020-09-15	0	5 000 000
Nordea Hypotek	0,70	2022-09-21	7 045 999	7 045 999
Nordea Hypotek	0,70	2021-05-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	0,85	2020-06-17	0	12 000 000
SEB Bolån	1,09	2021-05-28	7 498 284	7 498 284
SEB Bolån	0,82	2020-06-28	0	8 749 765
SEB Bolån	0,99	2021-08-28	9 921 942	9 921 942
SBAB (tidigare placerat hos LF)	0,97	2022-12-06	4 667 248	4 762 500
SBAB (tidigare placerat hos Nordea)	0,73	2023-05-09	12 000 000	0
SBAB (tidigare placerat hos SEB)	0,67	2022-05-09	8 749 765	0
SEB Bolån	0,59	2023-09-28	5 000 000	0
			<b>64 883 238</b>	<b>64 978 490</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			27 515 478	25 845 017

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner och förskott-kortfristiga	26 878	26 878
	<b>26 878</b>	<b>26 878</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	15 605	15 763
Förutbetalda hyror och avgifter	1 217 890	1 104 089
Upplupen värmekostnad	327 784	326 278
Upplupen elkostnad	37 628	42 028
Övriga upplupna kostnader	345 711	152 837
Öresutjämning	-1	
	<b>1 944 617</b>	<b>1 640 995</b>

Malmö den 2021 - -

Maria Möllerström  
Ordförande

Lena Bergåker

Kent Bengtsson

Beryl Sten

Johannes Saxcrona

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Johan Carnemalm  
Av föreningen vald Revisor

Peter Jonzon  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Jonzon Revision

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB Brf Ringsted i Malmö

Org.nr 746000-6203

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ringsted i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 3 maj 2021

---

Peter Jonzon  
Godkänd revisor

---

Johan Carnemalm

## Motion

Hej!

Jag vill lämna en motion angående parkeringsplatser tillhörande bostadsrättsföreningen Ringsted.

Jag har varit medlem i föreningen sedan September 2018 och under denna tid har jag upptäckt att ett flertal p- platser är "tomma".

Mitt förslag är att man blir tilldelad p-plats efter uppvisande registreringsbevis på fordon.

Om motionen bifalls får den som idag har p-plats men ej något fordon tre (3) månader på sig att införskaffa sig ett fordon, annars tillfaller platsen till nästa i kölistan.

Med vänlig hälsning

Murat Niler

Kronborgsvägen 18D Lgh 270

217 42 Malmö

**Motion angående tilldelning av parkeringsplats – Murat Niler**

**Styrelsen rekommenderar avslag av motionen med följande motivering**

Tilldelning av parkeringsplats sker enligt särskild kölista till lägenhetsinnehavare/hushåll. Någon ägarkontroll av fordon görs inte, vare sig vid tilldelning av parkeringsplats eller senare. Över tid varierar registrering av fordon vid t ex byte, nyinköp etc, varvid omskrivning alternativt tillägg av befintligt avtal skulle behövas.

Motionens förslag innebär att styrelsen åläggs kontinuerlig kontroll av de boendes ägande av fordon mot fordon på parkeringsplatsen.

En innehavare av parkeringsplats har full rätt att låta en vän använda parkeringsplatsen vid dennes bortovaro vid t ex semester.

## Motion

Hej!

Jag vill lämna en motion angående parkeringsplatser tillhörande bostadsrättsföreningen Ringsted.

Mitt förslag:

Om det finns möjlighet att anordna p-plats för MC mot månadsavgift.

Med vänlig hälsning

Murat Niler

Kronborgsvägen 18D Lgh 270

217 42 Malmö

Styrelseärende 21-03-24 – Förslag till beslut

**Motion angående anordnande av parkeringsplats för motorcyklar – Murat Niler**

**Styrelsen rekommenderar avslag av motionen med följande motivering**

Befintligt kösystem för tilldelning av parkeringsplats för fordon gäller för såväl bil som motorcykel.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.