



HSB Bostadsrättsföreningen Ringens i Borlänge



Org.nr. 782600-3290

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vedgården 1 och 2. På fastigheten har under 1970 uppförts 1 hus med adress Ringen 2-8 och innehåller 241 lägenheter med bostadsrätter, 3 lokaler med hyresrätt, 164 garage samt 64 bilplatser.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kokvrå	12	540
1 rum och kök	29	1 401
2 rum och kök	104	6 738
3 rum och kök	80	6 415
4 rum och kök	16	1 674
Totalt bostäder	241	16 768
Lokaler	3	173,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och städning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2022.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2022-08-23.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes med 8 % från 1 oktober 2017. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjd årsavgift med 3% från 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 614 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar el och bredband själv.

Medlemsantal

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 292 (288). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under räkenskapsåret har 25 (18) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022 i Erikslundsskolans aula. I stämman deltog 35 (36) röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Valda till stämman
Britt-Marie Fernström	Ordförande	2023
Eije Håkansson	Vice ordförande	2023
Kersti Holmberg	Sekreterare	2023
Sanna Öhman	Ledamot	2024
Fredrik Lundvall	Ledamot	2024
Marie Morgården	Ledamot	2024
Thorbjörn Arleroth	HSB ledamot	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12(12) sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet, med undantag från Torbjörn Arleroth, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Myrman med Inga Mickelsson som suppleant, vald av föreningen samt av HSB's Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Tommy Andersson och Anette Wexell med Tommy Andersson som ordförande.

Förvaltare

HSB MälarDalarna har skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt rollen som vicevärd.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Britt-Marie Fernström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Historik, underhåll**

	<i>År</i>
Stambyte	1999
Inglasning av balkonger	2006
Dränering och isolering av betongstomme	2010
Sanering av PCB runt samtliga ytterdörrar	2013
Byte av ytterdörrar i fastigheten	2014
Sanering av PCB i garaget	2014
Utvändig målning av fastigheten samt målning av trapphus, förrådsgångar och fönster på loftgångar och i markplan.	2016
Stamspolning	2017
Installation individuella elmätare	2017
Sotning	2018
OVK	2018
Garage tvättning, målning samt dammbinda golv	2018
Garage byte armaturer	2018
Byte av radiatorventil och termostater samt injustering	2018
Mont. av säkerhetsöglor på tak, och rep. av regler och nya takmatta	2018
Ny bastu	2019
Målning, nya golv samt nya maskiner i tvättstugor Ringen 6-8	2019
Energideklaration	2019
Fortsatt renovering tvättstugor, Ringen 2-4	2020
Nytt bokningssystem och brandövervakningssystem	2020
Relining rör från garageplan och ut mot gatan	2020/2021
Ny belysning i alla entréer och förrådsgångar	2021
Elsanering av gammal utrustning i elcentraler och andra utrymmen	2021
Installerat fiberkabel och nya switchar i serverrummen	2021
Installerat taggläsare på alla cykelrums- och soprumsdörrar	2021
Nya dörrstängare på alla loftgångar	2021
Ny dörröppnare (Besam) på ytterdörren i 2ans entré	2021
Renoverat gästrummet	2021
Planterat nya häckar längs parkeringarna på husets framsida	2021
Tecknat avtal med BTF om skötselplan (gäller utemiljön) för Brf Ringen	2021

Årets underhåll/investeringar

Nya hissar i 2:an, 4:an och 8:an
Skötsel yttre miljö
Radonmätning
Trygghetskameror

Planerat underhåll under kommande verksamhetsår

Ny hiss i 6:an
Två värmeväxlare
En cirkulationspump
Stamspolning
Uppgraderad belysning
Ny dörrautomatik till 4:ans entrédörr
Fönsterbyte provmontage i 3 lägenheter 2023
Fönsterbyte start 2024, uppskattad kostnad 20 mkr

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta inkl lokaler

Resultat och ställning	2021	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	11 505	11 334	11 301	11 286	11 178
Resultat efter finansiella poster tkr	1 659	788	810	1 297	-1 456
Avgiftsnivå kr/kvm	596	596	596	596	596
Yttre fond kr/kvm	124	0	0	20	40
Lån kr/kvm	2 286	2 385	2 479	2 578	2 340
Soliditet %	31%	28%	26%	25%	23%
Likviditet i %	142%	141%	124%	200%	173%
Genomsnittlig skuldränta i %	2.07%	1.93%	1.96%	2.04%	2.19%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 871	719 853	14 313 771	788 446
Omföring av årets resultat enl årsstämma			788 446	-788 446
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-289 447	289 447	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		677 000	-677 000	
Extra avsättn. fond för yttre uh enl stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				1 659 262
Belopp vid årets slut	1 133 871	2 107 406	13 714 663	1 659 262

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	15 102 217
Disponerat ur UH-fonden	289 447
Avsatt till UH-fonden	- 677 000
Extra avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut	- 1 000 000
Årets resultat	<u>1 659 262</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	15 373 925

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	15 373 925
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 271 708 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 504 531	11 333 548
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	73 266	0
Summa rörelseintäkter		11 577 797	11 333 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 901 613	-6 824 438
Planerat underhåll	Not 5	-289 447	-959 147
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-223 356	-224 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 703 653	-1 752 149
Summa rörelsekostnader		-9 118 068	-9 760 625
Rörelseresultat		2 459 729	1 572 923
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 163	12 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-820 630	-797 253
Summa finansiella poster		-800 467	-784 477
Årets resultat		1 659 262	788 446
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-677 000	-679 000
Disposition underhållsfond		289 447	959 147
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-387 553	280 147
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 271 708	1 068 593

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	50 616 826	51 866 447
Mark	Not 11	1 350 000	1 350 000
Markanläggningar	Not 12	0	0
Inventarier	Not 13	0	363 032
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	1 875 812	272 150
		<u>53 842 638</u>	<u>53 851 629</u>
Summa anläggningstillgångar		53 842 638	53 851 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	24 265	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 345 628	2 521 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	17 014	16 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>468 337</u>	<u>419 395</u>
		2 855 243	2 957 638
Kortfristiga placeringar	Not 17	3 400 000	3 400 000
Kassa och bank	Not 18	0	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 255 243</u>	<u>6 358 638</u>
Summa tillgångar		60 097 881	60 210 267

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 133 871	1 133 871
Underhållsfond		2 107 406	719 853
		<u>3 241 277</u>	<u>1 853 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 714 663	14 313 771
Årets resultat		1 659 262	788 446
		<u>15 373 925</u>	<u>15 102 217</u>
Summa eget kapital		<u>18 615 203</u>	<u>16 955 941</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	27 378 097	33 515 774
		<u>27 378 097</u>	<u>33 515 774</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	11 358 010	6 884 273
Leverantörsskulder		594 685	729 657
Aktuell skatteskuld		57 346	31 229
Fond för inre underhåll		520 972	569 491
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	0	99 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 573 568	1 423 922
		<u>14 104 581</u>	<u>9 738 553</u>
Summa skulder		<u>41 482 678</u>	<u>43 254 327</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>60 097 881</u>	<u>60 210 267</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 659 262	788 446
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 703 653	1 752 149
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 362 915	2 540 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 645	-14 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-107 709	-343 606
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 181 561	2 182 467
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-266 000	-272 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-266 000	-272 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 663 940	-1 602 758
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 663 940	-1 602 758
Årets kassaflöde	1 251 621	307 709
Likvida medel vid årets början	5 922 668	5 615 109
Likvida medel vid årets slut	7 174 289	5 922 818

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 154 251 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 000 368	10 000 368
Hyror	737 339	733 462
Övriga avgifter	617 022	482 530
Övriga intäkter	149 817	117 246
Bruttoomsättning	11 504 546	11 333 606
Hyresrabatter och övriga avdrag	-15	-58
	11 504 531	11 333 548
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	73 266	0
	73 266	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 302 818	1 229 451
Reparationer	330 943	654 317
El	425 546	311 206
Uppvärmning	1 439 552	1 495 773
Vatten	634 115	650 292
Sophämtning	488 110	430 211
Övriga avgifter	995 831	932 868
Förvaltningskostnader	758 823	629 650
Fastighetsavgift	415 429	379 269
Övriga driftskostnader	110 446	111 401
	6 901 613	6 824 438
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	24 981
Underhåll markytor	102 875	0
Underhåll enligt plan	186 572	934 166
	289 447	959 147
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	173 646	178 315
Övriga arvoden	6 000	5 500
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	39 711	37 076
	223 356	224 891
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 703 653	1 691 645
Inventarier	0	60 504
	1 703 653	1 752 149
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	19 811	12 776
Ränteintäkter skattekonto	27	0
Övriga finansiella intäkter	325	0
	20 163	12 776
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	820 630	797 220
Övriga finansiella kostnader	0	33
	820 630	797 253

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 947 698	87 947 698
Omklassificering från inventarier	605 051	0
Årets nyanskaffningar	91 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 643 749	87 947 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 081 251	-34 389 606
Omklassificering från inventarier	-242 019	0
Årets avskrivningar	-1 703 653	-1 691 645
Utgående avskrivningar	-38 026 923	-36 081 251
Bokfört värde	50 616 826	51 866 447
Taxeringsvärde för HSB Brf Ringen i Borlänge, Vedgården 1 mfl. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	139 000 000	111 000 000
Byggnad - lokaler	4 401 000	2 377 000
	143 401 000	113 377 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	534 000	388 000
	39 534 000	33 388 000
Taxeringsvärde totalt	182 935 000	146 765 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 350 000	1 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Bokfört värde	1 350 000	1 350 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	30 412	30 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 412	30 412
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 412	-30 412
Utgående avskrivningar	-30 412	-30 412
Bokfört värde	0	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	643 237	643 237
Omklassificering till byggnad	-605 051	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 186	643 237
Ingående avskrivningar	-280 206	-219 701
Omklassificerat till byggnad	242 019	-60 505
Utgående avskrivningar	-38 186	-280 206
Bokfört värde	0	363 032
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde, avser hissar	272 150	0
Årets investeringar, hissar	1 428 662	272 150
Årets investeringar, fönster	175 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 812	272 150
Byte av hissar beräknas klart februari 2023. Kostnad 2 178 tkr. Byte av fönster beräknas klart 2025. Beräknad kostnad 20 mkr.		

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	24 265	0			
		24 265	0			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	16 786	16 576			
	Övriga fordringar	228	0			
		17 014	16 576			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	3 400 000	3 400 000			
		3 400 000	3 400 000			
Not 18	Kassa och bank					
	Handkassa	0	1 000			
		0	1 000			
Not 19	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 133 871	719 853	14 313 771	788 446	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			788 446	-788 446	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-289 447	289 447		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		677 000	-677 000		
	Extra avs. fond för yttre underhåll enl stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000		
	Årets resultat				1 659 262	
	Belopp vid årets slut	1 133 871	2 107 406	13 714 663	1 659 262	
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	134015	1,04%	2026-07-30	5 136 839	333 096
	Stadshypotek AB	208720	3,75%	2027-06-30	5 220 333	216 764
	Stadshypotek AB	55299	1,53%	2028-06-30	4 198 385	177 340
	Stadshypotek AB	732664	2,13%	2023-04-30	6 198 100	270 000
	Stadshypotek AB	749580	2,88%	2025-07-30	10 880 000	392 000
	Stadshypotek AB	931632	1,57%	2023-09-01	3 860 710	94 740
	Stadshypotek AB	972987	1,45%	2024-03-30	3 241 740	180 000
					38 736 107	1 663 940
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 378 097	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					30 416 407
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				67 457 800	67 457 800
	Summa ställda säkerheter				67 457 800	67 457 800
Not 21	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 663 940	1 663 940
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 694 070	5 220 333
					11 358 010	6 884 273
Not 22	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	34 849
	Källskatt				0	62 974
	Övriga kortfristiga skulder				0	2 158
					0	99 981
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 006 833	933 503
	Upplupna räntekostnader				121 740	101 669
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				444 995	388 750
					1 573 568	1 423 922

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Borlänge, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Britt-Marie Fernström	 Fredrik Lundvall	 Kersti Holmberg
..... Thorbjörn Arleroth	 Marie Morgården	 Rolf Eije Håkansson
..... Sanna Öhman		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Lennart Myrman Av stämman vald revisor	 Tommy Mårtensson Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen i Borlänge, org.nr. 782600-3290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen i Borlänge 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättsskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Ringen i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Myrman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BRITT-MARIE FERNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:51:27



ROLF EIJE HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 08:27:12



MARIE MORGÅRDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:45:10



SANNA ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:47:38



FREDRIK LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:43:16



KERSTI HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 08:50:36



THORBJÖRN ARLEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 12:49:37



LENNART MYRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 06:40:12



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 08:06:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENNART MYRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 06:42:51



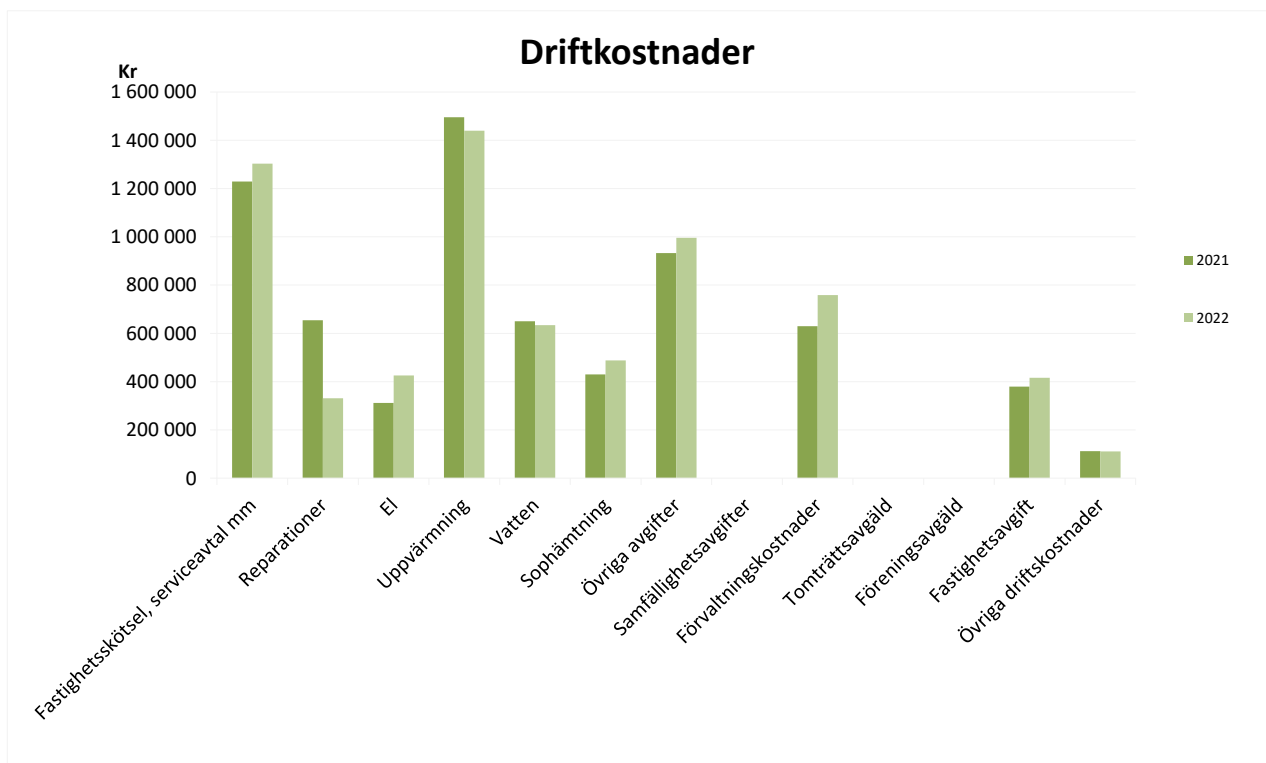
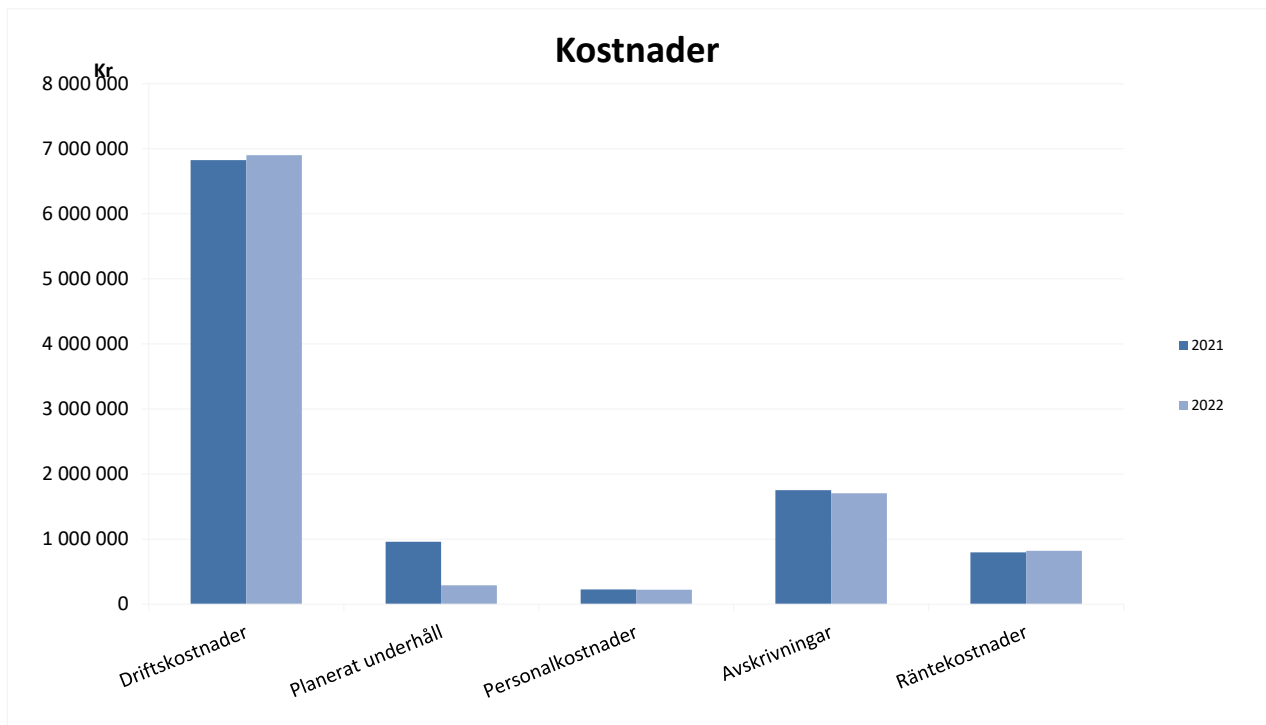
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 08:08:29



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Ringen i Borlänge



216

KR/KVM

SPARANDE



2286

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



596

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 216 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2286 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 148 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 596 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.