



HSB Bostadsrättsföreningen Ringen i Borlänge



Org.nr. 782600-3290

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ringen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3290 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. På fastigheten finns ett bostadshus med adress Ringen 2-8.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vedgården 1 och 2	1968-08-13	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
241	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 768
164	garageplatser	5 095
64	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	173
Totalt 472 objekt		22 036

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rum kokvrå, 29 st 1 rok, 104 st 2 rok, 80 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Fernström	Ordförande
Sanna Öhman	Ledamot / Sekr
Marie Morgården	Ledamot
Sven-Olov Mattsson	Ledamot
Rolf Eije Håkansson	Ledamot
Fredrik Lundvall	Ledamot
Marcus Persson	Ledamot / HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sanna Öhman, Fredrik Lundvall samt Marie Morgården

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Eije Håkansson, Marie Morgården, Sven-Olov Mattsson, Britt-Marie Fernström, Fredrik Lundvall och Sanna Öhman.

Revisorer har varit: Anna-Maria Karlsson med Inga Mickelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Annette Wexell (sammankallande) samt Per Björne, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Britt-Marie Fernström.

Förvaltare: Marcus Persson HSB Mälardalarna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15 som hölls i aulan på Erikslundsgymnasiet . På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har hållt extra föreningsstämma 2023-11-07. På stämman deltog 51 st röstberättigade medlemmar. Ärendet som behandlades var beslut 1 av 2 avseende antagande av stadgar samt fönsterbyte och sanering som kräver viss fasadändring och eventuell tilläggsisolering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat en förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01. I årsavgifterna ingår värme, vatten samt kabel-tv. Bostadsrättsinnehavaren betalar hushållsel och bredband själv.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23.

Pågående entreprenad med sanering av asbest och PCB samt fönsterbyte beräknas kosta 40 Mkr vilket kommer att behöva lånefinansieras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Stambyte
2006	Inglasning av balkong
2010	Dränering och isolering av betongstomme
2013	Byte av ytterdörrar i fastigheten
2013/2014	Sanering av PCB runt samtliga ytterdörrar, Sanering av PCB i garaget
2016	Utvändig målning samt målning av trapphus, förrådsgångar och fönster på loftgångar och i markplan
2017	Installation av individuella elmätare
2018	Sotning, OVK
2018	Garage tvättning, målning samt dammbinda golv. Byte armaturer i garage.
2018	Byte av radiatorventil och termostater samt injustering
2018	Montering av säkerhetsöglor på tak och reparation av reglar och ny takmatta
2019	Bastu
2019	Energideklaration
2019/2020	Målning, nya golv samt nya maskiner i tvättstugor Ringen 6-8
2020	Nytt bokningssystem och brandövervakningssystem
2020/2021	Relining rör från garageplan och ut mot gatan
2021	Ny belysning i alla entréer och förrådsgångar
2021	Elsanering av gammal utrustning i elcentraler och andra utrymmen
2021	Installerat fiberkabel och nya swichar i serverrummen
2021	Installerat taggläsare på alla cykelrums- och soprumsdörrar
2021	Nya dörrstängare på alla loftgångar samt ytterdörr i 2ans entré
2021	Renoverat gästrummet
2021	Planterat nya häckar längs parkeringarna på husets framsida
2021	Tecknat avtal med HSB Mark och Trädgård om skötselplan
2022	Nya hissar i 2:an, 4:an och 8:an
2022	Radonmätning
2022	Trygghetskameror
2023	Ny hiss i 6:an
2017/2023	Stamspolning
2023	Byte till Led belysning i trapphus, loftgångar samt markplan
2023	Byte av värmeväxlare och cirkulationspump i undercentral
2023	Påbörjat betonglagningar på loftgångar
2023	Sanering PCB och fönsterbyte i 3 st lägenheter
2023	Åtgärdat ledstänger i samtliga trapphus samt byte av dörrstängare i 4:an och 8:an

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt lagning av betong på loftgångar
2024/2025	Sanering av PCB och asbest samt fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 292 och under året har det tillkommit 21 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 293. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har styrelsen deltagit i verksamhetsträff och ägarträff med HSB Mälardalarna. Internrevisorn Anna-Maria Karlsson gått revisorsutbildning som anordnats av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått informationsblad under året, även medlemsträffar inför styrelsemöten har hållits.

Övriga medlemsaktiviteter som har anordnats är trivselfika och oktoberfest.

Föreningens hemsida: www.ringen.se

Föreningens e-mail: styrelsen@ringen.se

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	166	159	188	183
Skuldsättning, kr/kvm	1 682	1 758	1 833	1 906	1 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 211	2 310	2 409	2 505	2 604
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	135	113	112	100	103
Årsavgifter, kr/kvm	651	632	624	625	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	543	525	514	513	512
Nettoomsättning, tkr	11 860	11 505	11 334	11 301	11 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	-562	1 659	788	810	1 297
Soliditet, %	31	31	28	26	25

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

*2023 I årsavgifter inkluderas även tillägg bredband.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 133 871	0	0	1 133 871
Underhållsfond, kr	2 107 406	0	-1 065 139	1 042 267
S:a bundet eget kapital, kr	3 241 277	0	-1 065 139	2 176 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 714 663	1 659 261	1 065 139	16 439 064
Årets resultat, kr	1 659 261	-1 659 261	-562 347	-562 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 373 924	0	502 792	15 876 717
S:a eget kapital, kr	18 615 201	0	-562 347	18 052 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 865 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 930 139 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	15 373 925
Årets resultat, kr	-562 347
Reservation till underhållsfond, kr	-865 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 930 139
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 876 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 876 717
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 860 195	11 504 531
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	110 596	73 266
Summa rörelseintäkter		11 970 791	11 577 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 458 480	-6 901 613
Planerat underhåll	Not 5	-1 930 139	-289 447
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-247 651	-223 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 017 967	-1 703 653
Summa rörelsekostnader		-11 654 237	-9 118 068
Rörelseresultat		316 554	2 459 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 380	20 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-976 281	-820 630
Summa finansiella poster		-878 901	-800 467
Årets resultat		-562 347	1 659 261
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-865 000	-677 000
Disposition underhållsfond		1 930 139	289 447
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 065 139	-387 553
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		502 792	1 271 708

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	50 775 933	50 616 826
Mark	Not 11	1 350 000	1 350 000
Markanläggningar	Not 12	0	0
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	782 780	1 875 812
		<u>52 908 713</u>	<u>53 842 638</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>52 908 713</u>	<u>53 842 638</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	47 978	24 265
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 490 597	2 345 628
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	11 992	17 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		516 035	468 337
		<u>4 066 602</u>	<u>2 855 243</u>

Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	3 400 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 066 602</u>	<u>6 255 243</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**58 975 316****60 097 881**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 133 871	1 133 871
Underhållsfond		1 042 267	2 107 406
		<u>2 176 138</u>	<u>3 241 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 439 064	13 714 663
Årets resultat		-562 347	1 659 261
		<u>15 876 717</u>	<u>15 373 925</u>
Summa eget kapital		<u>18 052 855</u>	<u>18 615 202</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	26 868 387	27 378 097
		<u>26 868 387</u>	<u>27 378 097</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	10 203 780	11 358 010
Leverantörsskulder		1 416 903	594 685
Aktuell skatteskuld		92 046	57 346
Fond för inre underhåll		480 890	520 972
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	116 903	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 743 551	1 573 568
		<u>14 054 073</u>	<u>14 104 581</u>
Summa skulder		<u>40 922 460</u>	<u>41 482 678</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>58 975 316</u>	<u>60 097 881</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-562 347	1 659 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 017 967	1 703 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 455 620	3 362 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 390	-73 645
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 103 722	-107 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 492 952	3 181 560
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 084 042	-1 694 660
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 084 042	-1 694 660
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 663 940	-1 663 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 663 940	-1 663 940
Årets kassaflöde	-255 030	-177 040
Likvida medel vid årets början	5 745 628	5 922 668
Likvida medel vid årets slut	5 490 598	5 745 628

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 1,9 %

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 300 500	10 000 368
Hyrer	762 593	752 239
Övriga avgifter	640 846	617 022
Övriga intäkter	160 456	149 817
Bruttoomsättning	11 864 395	11 519 446
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-15
Hyesbortfall	-4 200	-14 900
	11 860 195	11 504 531
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	110 596	0
Återbäring försäkringsbolag	0	73 266
	110 596	73 266
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 236 330	1 302 818
Reparationer	408 132	330 943
El	468 538	425 546
Uppvärmning	1 822 736	1 439 552
Vatten	680 325	634 115
Sophämtning	568 919	488 110
Övriga avgifter	1 020 154	995 831
Förvaltningskostnader	683 984	758 823
Fastighetsavgift	432 299	415 429
Övriga driftskostnader	137 062	110 446
	7 458 480	6 901 613
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	162 969	0
Underhåll markytor	69 136	102 875
Underhåll enligt plan	1 698 035	186 572
	1 930 139	289 447
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	192 576	173 646
Övriga arvoden	6 000	6 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	45 075	39 711
	247 651	223 356
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 719 669	1 703 653
Restvärdesavskrivning	298 298	0
	2 017 967	1 703 653
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	96 180	19 811
Ränteintäkter skattekonto	1 069	27
Övriga finansiella intäkter	131	325
	97 380	20 163
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	976 003	820 630
Räntekostnader kortfristiga skulder	278	0
	976 281	820 630

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	88 643 749	87 947 698
Omklassificering från inventarier	0	605 051
Årets nyanskaffningar	2 177 074	91 000
Årets utträngning	-1 474 156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 346 667	88 643 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 026 923	-36 081 251
Årets utträngning	1 175 858	0
Omklassificeringar från inventarier	0	-242 019
Årets avskrivningar	-1 719 669	-1 703 653
Utgående avskrivningar	-38 570 734	-38 026 923
Bokfört värde	50 775 933	50 616 826
Taxeringsvärde för Vedgården 1 mfl i Borlänge. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	139 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	4 401 000	4 401 000
	143 401 000	143 401 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	534 000	534 000
	39 534 000	39 534 000
Taxeringsvärde totalt	182 935 000	182 935 000
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
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 412	30 412
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 412	-30 412
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-30 412	-30 412
Bokfört värde	0	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	38 186	643 237
Årets investeringar	0	-605 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 186	38 186
Ingående avskrivningar	-38 186	-280 205
Omklassificerat till byggnad	0	242 019
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-38 186	-38 186
Bokfört värde	0	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 875 812	272 150
Årets investeringar, hissar	301 262	1 428 662
Årets investeringar, fönster	782 780	175 000
Årets omklassificering	-2 177 074	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	782 780	1 875 812

Byte av fönster beräknas klart 2025. Beräknad kostnad 20 Mkr.

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	47 978	24 265			
		47 978	24 265			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 992	16 786			
	Övriga fordringar	0	228			
		11 992	17 014			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 000 000	3 400 000			
		2 000 000	3 400 000			
Not 18	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 133 871	2 107 406	13 714 663	1 659 261	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 659 261	-1 659 261	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 930 139	1 930 139		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		865 000	-865 000		
	Årets resultat				-562 347	
	Belopp vid årets slut	1 133 871	1 042 267	16 439 064	-562 347	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	134015	1,04%	2026-07-30	4 803 743	333 096
	Stadshypotek AB	17-4148-293473	4,37%	2028-09-01	3 765 970	94 740
	Stadshypotek AB	208720	3,75%	2027-06-30	5 003 569	216 764
	Stadshypotek AB	267374	4,85%	2024-02-01	5 928 100	270 000
	Stadshypotek AB	55299	1,53%	2028-06-30	4 021 045	177 340
	Stadshypotek AB	749580	2,88%	2025-07-30	10 488 000	392 000
	Stadshypotek AB	972987	1,45%	2024-03-30	3 061 740	180 000
					37 072 167	1 663 940
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				26 868 387	
	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					28 752 467
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				67 457 800	67 457 800
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				67 457 800	67 457 800
Not 20	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)				8 539 840	9 694 070
					10 203 780	11 358 010
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				43 686	0
	Källskatt				73 217	0
					116 903	0
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 068 926	1 006 833
	Upplupna räntekostnader				142 794	121 740
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				531 831	444 995
					1 743 551	1 573 568
Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Borlänge, 2024		
Digitalt signerad av		
Britt-Marie Fernström	Marie Morgården	Fredrik Lundvall
Sanna Öhman	Rolf Eije Håkansson	Sven-Olov Mattsson
Marcus Persson		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
Anna-Maria Karlsson	Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen 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 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.

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 2023 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. 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

Anna-Maria Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-22 kl. 19:35:05



ROLF EIJE HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:07:23



SVEN-OLOV MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:47:35



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:36:53



MARIE MORGÅRDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:05:35



SANNA ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:44:08



FREDRIK LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:31:42



ANNA-MARIA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:54:49



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:50:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-MARIA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:43:42



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:51:50



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Ringen i Borlänge



154

KR/KVM

SPARANDE



1682

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



135

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



614

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 154 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 1682 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 135 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 651 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) inkl tillägg bredband	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.