



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Ringen i Borlänge

Sparande 158 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 2 707 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 149 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 676 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
158 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Uppgift saknas.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 707 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
149 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
676 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ringen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3290 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-10-16.

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 LF Dalarnas I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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
20	förråd	240
Totalt 492 objekt		22 276

Föreningens lägenheter fördelas på 12 st 1rum med 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	Sekreterare
Eije Håkansson	Ledamot
Anders Carlsson	Ledamot
Marcus Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Fernström och Eije Håkansson.

Under sin mandatperiod avgick ledamöterna Malin Arnberg och Sven-Olov Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har utöver dessa haft byggmöten med DalaLaget och VVS Teknik.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Fernström, Sanna Öhman, Eije Håkansson och Anders Carlsson.

Revisorer har varit Kersti Holmberg med Inga Mickelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Susanne Laszlo (sammankallande) och Ida Emanuelsson valda vid föreningsstämman.

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

Under året har fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomiskförvaltning ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Förvaltare under året har varit Marcus Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14 i Erikslundsgymnasiets aula. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-03 vid Ringens grillplats. På stämman deltog 21 st röstberättiga medlemmar och frågan som behandlades var att anta HSBs Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat en förändring av årsavgiften med +5% fr o m 2025-01-01. I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar hushållsel samt bredband själv.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Revideringen gjordes senast 2024-09-11. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med underhållsplanen 2024-09-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 tvättstugorna
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 switchar 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
2024	Fortsatt lagning av betong på loftgångar
2024	Tilläggsisolering sam ny panel södervägg (balkonger och markplan)
2024	Spolning dagvattenbrunnar markområde

2024	Relining dagvattenavlopp tak
2024	Nya tvättmaskiner 6A
2024	Sanering av PCB och asbest samt fönsterbyte, balkongsidan

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

Årtal	Åtgärd
2025	Sanering av PCB och asbest samt fönsterbyte, Loftgångssidan
2025	OVK och statuskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 293 och under året har det tillkommit 29 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287 varav HSB MälarDalarna är 1 st medlem i föreningen.

Anledningen till att antalet medlemmar 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 Ordförandeträff, Borlänge Energi informationsträff, Verksamhetsträff, Elons kundträff för energibesparingar samt Driftsmöten.

Styrelsen har under året deltagit i utbildningar så som revisorsutbildning, styrelsens ansvar samt utbildning för valberedningen.

Medlemmarna har under året fått ca 6 st informationsblad, medlemsträff inför varje styrelsemöte har hållits samt anslag i trapphus och hissar med information.

Styrelsen har bjudit in till trivsselfika 1 gång per månad med olika teman varav några varit oktoberfest, glöggmingel, våffelfika, smörgåstårter, grillat m m.

Föreningen vill meddela att tack vare energibesparingarna som gjorts de senaste åren så har den gemensamma förbrukningen minskat med 30 000 kWh.

Även den nya cirkulationspumpen har sparat in över 1 500 kubikmeter vatten.

Föreningens hemsida: www.ringen.se

Föreningens e-mail: styrelsen@ringen.se

HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	135	162	159	156
Skuldsättning, kr/kvm	2 707	1 682	1 758	1 697	1 906
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 558	2 211	2 310	2 230	2 505
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	149	135	113	112	100
Årsavgifter, kr/kvm	676	614	596	596	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	86	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	586	543	525	514	513
Nettoomsättning, tkr	12 866	11 817	11 505	11 334	11 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 434	-562	1 659	788	810
Soliditet, %	23	31	31	27	26

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

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.

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	1 042 267	0	711 157	1 753 424
S:a bundet eget kapital, kr	2 176 138	0	711 157	2 887 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 439 064	-562 347	-711 157	15 165 560
Årets resultat, kr	-562 347	562 347	1 433 856	1 433 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 876 717	0	722 699	16 599 416
S:a eget kapital, kr	18 052 855	0	1 433 856	19 486 711

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 060 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 843 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	15 876 717
Årets resultat, kr	1 433 856
Reservation till underhållsfond, kr	-1 060 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	348 843
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 599 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 599 416
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 865 995	11 817 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 242	153 347
Summa Rörelseintäkter		12 912 237	11 970 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 847 034	-9 165 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 857	-215 466
Personalkostnader	Not 6	-280 304	-254 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 720 712	-1 719 669
Övriga rörelsekostnader	Not 8	6 215	-298 298
Summa Rörelsekostnader		-10 118 692	-11 654 237
Rörelseresultat		2 793 545	316 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142 380	97 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 502 069	-976 281
Summa Finansiella poster		-1 359 689	-878 901
Resultat efter finansiella poster		1 433 856	-562 347
Resultat före skatt		1 433 856	-562 347
Årets resultat		1 433 856	-562 347



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	50 411 436	52 125 933
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	27 617 432	782 780
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		78 028 869	52 908 713
Summa Anläggningstillgångar		78 028 869	52 908 713

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	11 925	47 978
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 238 219	3 502 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	509 696	516 035
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 759 840	4 066 602
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		5 759 840	6 066 602
Summa Tillgångar		83 788 709	58 975 315

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 133 871	1 133 871
Fond för yttre underhåll	1 753 424	1 042 267
Summa Bundet eget kapital	2 887 295	2 176 138

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 165 560	16 439 064
Årets resultat	1 433 856	-562 347
Summa Fritt eget kapital	16 599 416	15 876 717

Summa Eget kapital	19 486 711	18 052 855
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 414 187	26 868 387
Summa Långfristiga skulder		42 414 187	26 868 387

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 244 040	10 203 780
Leverantörsskulder		2 180 941	1 416 903
Skatteskulder		35 128	92 046
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	594 118	565 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 833 584	1 775 770
Summa Kortfristiga skulder		21 887 811	14 054 073

Summa Skulder		64 301 998	40 922 460
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		83 788 709	58 975 315
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 793 545	316 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 720 712	1 719 669
Restvärdesavskrivningar	-6 215	298 298
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 714 496	2 017 967
Erhållen ränta	171 613	81 342
Erlagd ränta	-1 405 526	-955 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 274 129	1 460 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 063	-50 352
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	696 934	1 082 668
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	721 998	1 032 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 996 126	2 492 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 834 652	-1 084 042
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 834 652	-1 084 042
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	22 586 060	-1 663 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 586 060	-1 663 940
Årets kassaflöde	-252 466	-255 030
Likvida medel vid årets början	5 490 597	5 745 628
Likvida medel vid årets slut	5 238 131	5 490 597



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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

*Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

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

*Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

*Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 154 251 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 335 667	10 300 500
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	597 701	613 371
	Hyror lokaler	113 998	141 368
	Hyror garage och parkeringsplatser	621 328	621 225
	Hyror övrigt	34 608	0
	Övriga primära intäkter	166 246	145 180
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 869 548	11 821 644
	Hyresbortfall	-3 553	-4 200
	<i>Summa</i>	-3 553	-4 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 865 995	11 817 444
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 400	0
	Övriga sekundära intäkter	21 842	153 347
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 242	153 347
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 125 138	-1 049 226
	Snö och halk-bekämpning	-94 900	-174 229
	Reparationer	-419 164	-379 682
	Planerat underhåll	-348 843	-1 930 139
	Försäkringsskador	-19 308	-28 450
	El	-371 069	-468 538
	Uppvärmning	-2 182 092	-1 822 736
	Vatten	-730 959	-680 325
	Sophämtning	-464 270	-568 919
	Fastighetsförsäkring	-359 391	-312 515
	Kabel-TV och bredband	-495 271	-514 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-442 180	-432 299
	Förvaltningsavtalskostnader	-599 232	-611 200
	Övriga driftkostnader	-195 217	-192 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 847 034	-9 165 898

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 985	-2 818
	Administrationskostnader	-130 858	-88 642
	Extern revision	-26 750	-22 500
	Konsultkostnader	0	-9 062
	Medlemsavgifter	-68 500	-68 500
	Föreningsverksamhet	-11 577	-595
	Övriga förvaltningskostnader	-24 187	-23 349
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-276 857	-215 466
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 272	-192 576
	Revisionsarvode	-8 200	-4 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-52 621	-45 075
	Övriga personalkostnader	-7 211	-7 255
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-280 304	-254 906
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 720 712	-1 719 669
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 720 712	-1 719 669
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning	6 215	-298 298
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	6 215	-298 298
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	142 588	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-1 550	35 872
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 342	61 508
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	142 380	97 380

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 502 069	-976 003
	Övriga räntekostnader	0	-278
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 502 069	-976 281
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 346 667	88 643 749
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 350 000	1 350 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	30 412	30 412
	Årets investeringar	0	2 177 074
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 474 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	90 727 079	90 727 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 601 146	-38 057 335
	Årets avskrivningar	-1 720 712	-1 719 669
	Årets utrangering	6 215	1 175 858
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 315 643	-38 601 146
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 411 436	52 125 933
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 401 000	4 401 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	534 000	534 000
	<i>Summa</i>	182 935 000	182 935 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 457 800	67 457 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 457 800	67 457 800
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	782 780	1 875 812
	Årets investeringar	26 834 652	1 084 042
	Omklassificering till byggnad	0	-2 177 074
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	27 617 432	782 780

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 925	47 978
	<i>Summa Kundfordringar</i>	11 925	47 978
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 238 131	3 490 597
	Övriga fordringar	88	11 992
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 238 219	3 502 589
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	-7 600	21 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	517 296	494 402
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	509 696	516 035
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,04%	2026-07-30	4 470 647	333 096
Stadshypotek AB	4,37%	2028-09-01	3 671 230	94 740
Stadshypotek AB	3,75%	2027-06-30	4 786 805	216 764
Stadshypotek AB	4,5%	2025-05-04	5 658 100	270 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	2 881 740	180 000
Stadshypotek AB	3,45%	2029-06-01	14 850 000	300 000
Stadshypotek AB	2,88%	2032-09-30	9 400 000	188 000
Stadshypotek AB	1,53%	2028-06-30	3 843 705	177 340
Stadshypotek AB	2,88%	2025-07-30	10 096 000	392 000
			59 658 227	2 151 940

Långfristig del	42 414 187
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 489 940
Lån som ska konverteras inom ett år	15 754 100
Kortfristig del	17 244 040
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 151 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 607 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 460 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbersgivaravgift	52 008	0
Källskatt	61 879	73 217
Inre fond	463 974	480 890
Övriga kortfristiga skulder	16 256	11 467
<i>Summa Övriga skulder</i>	594 118	565 574

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 132 755	1 057 459
Upplupna räntekostnader	239 337	142 794
Övriga upplupna kostnader	461 492	575 517
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 833 584	1 775 770

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kersti Holmberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ringen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE FERNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:51:56



ROLF EIJE HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:48:11



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:12:09



ANDERS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 07:35:53



SANNA ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:31:09



KERSTI HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:59:04



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:13:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ringen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTI HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:05:26



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:15:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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