



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Ringen i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ringen i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0630 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bolagsbacken 19	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 498
11	lokaler (hyresrätt)	706
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 033
16	garageplatser	137
47	p-platser	0
Totalt 142 objekt		5 374

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 40 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Sundström	Ordförande
Sterner Andersson	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot
Irene Edin	Ledamot
Linda Gjersvold-Sundin	Ledamot
Erik Hillbom	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Hillbom och Irene Edin

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sterner Andersson, Kenneth Sundström, Linda Gjersvold Sundin och Erik Hillbom.

Revisorer har varit: Victoria Dahlbäck, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Mikael Kallin och Christer Lindroth, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 varvid planen uppdaterades

Under 2024 har föreningen fortsatt sitt aktiva arbete att minska hyresbortfall på butiker och lokaler med gott resultat.

Förhandlingar med Landstingsfastigheter har resulterat i att ett nytt ventilationsaggregat installerats som betjänar Folkandvårdens lokaler. Detta har gett ett bättre klimat och ventilation i fastigheten.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Golv entré mot innergården Storgatan 70A-B, nyläggning klinkers. Förbättring asfaltytor garageinfart
2021	Lagning av tak Backgränd
2022	Nytt ytskikt snöfälla tak Backgränd 3A Borttagning av gamla butiksskyltar mot gågatan. Montering nya plafondarmaturer butiksentréer
2023	Utfört ovkbesiktning + åtgärdat brister. Byte armaturer Nakan thai. Byte entrélås till lokalerna. Byte dörrar mot trapphus till brandklassade EI30, Backgränd 3A, I ordningställande WC i lokal 7003. Byte av samtliga entrélås till butikerna. Byte dörrar mot trapphus till brandklass EI30 Backgränd 3A-E . OVK-besiktning Återställande av brandskadade lokaler
2024	Ny torktummlare till tvättstugan. Renovering av diskrum Nakan Thai, målning av tak i restaurangdelen. Reparation och ommålning på skador i korridor källare.

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

Styrelsen noterar att inga större underhåll är planerade på sikt och att underhållsplanen kommer att hållas uppdaterad och ses över under kommande året 2025.

Årtal	Åtgärd
2025	Fasad mot gågatan blästras och ommålas, även trapp från Backgränd till gågatan. Broar till entreér, skifferplattor repareras, omgjuts och slipas. Backgränd 3A-3E
2026	takplåt galv/lack brandtäckt byte, Asfaltytor lagning maskinläggning. Fläktagg. byte. Dräneringsledning byte plast
2027	Eventuell omläggning av asfalt. Trapphus målning
2028	OVK Besiktning, takfläktar
2029	Tamburdörrar byte dörrblad och kam.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	20	28	0	73	124
Skuldsättning, kr/kvm	335	350	381	397	412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	593	415	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	309	271	243	271	232
Årsavgifter, kr/kvm	596	569	653	632	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	596	545	591	606	597
Nettoomsättning, tkr	3 186	2 931	3 036	3 114	3 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	-107	-178	281	498
Soliditet, %	48	50	52	51	48

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på vakanta bostadsrättslokaler samt ökande av driftkostnader såsom fjärrvärmen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 19 836 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 20 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden som beskrivs i föreningens underhållsplan samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% avgiftshöjning för år 2025.

Föreningen har jobbat hårt med att hyra ut alla sina lokaler under 2024/2025 och det har resulterat i att samtliga större bostadsrättslokaler är ny uthyrda, detta innebär att föreningen kommer på sikt att få ett mer positivt kassaflöde än vad man tidigare har budgeterat för 2025. Detta medför att föreningens sparande kommer att på sikt öka.

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	435 000	0	0	435 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 957 592	0	103 599	3 061 191
S:a bundet eget kapital, kr	3 392 592	0	103 599	3 496 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-303 126	-106 618	-103 599	-513 343
Årets resultat, kr	-106 618	106 618	-115 173	-115 173
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-409 744	0	-218 772	-628 516
S:a eget kapital, kr	2 982 848	0	-115 173	2 867 675

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 401 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	-409 744
Årets resultat, kr	-115 173
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-628 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-628 516
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 186 490	2 931 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 086	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 203 576	2 931 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 714 540	-2 358 064
Underhåll enligt plan	Not 5	-173 401	-113 029
Övriga externa kostnader	Not 6	-298 770	-265 491
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-142 497	-160 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-50 781	-141 380
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 379 989	-3 038 424
RÖRELSERESULTAT		-176 412	-107 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		109 895	50 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 655	-50 010
SUMMA FINANSIELLA POSTER		61 240	502
ÅRETS RESULTAT		-115 173	-106 618

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 663 203	2 713 984
Summa materiella anläggningstillgångar		2 663 203	2 713 984
Summa anläggningstillgångar		2 663 203	2 713 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		13 378	19 822
Avräkningskonto HSB		731 140	1 120 576
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	85 595	55 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	239 559	258 161
Summa kortfristiga fordringar		1 069 672	1 454 502
Kassa och bank			
Bank	Not 12	2 210 022	1 840 422
Summa kassa och bank		2 210 022	1 840 422
Summa omsättningstillgångar		3 279 694	3 294 924
SUMMA TILLGÅNGAR		5 942 897	6 008 908



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	435 000	435 000
Fond för yttre underhåll	3 061 191	2 957 592
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 496 191	3 392 592
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-513 343	-303 126
Årets resultat	-115 173	-106 618
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-628 516	-409 744
Summa eget kapital	2 867 676	2 982 848
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 131 118 608	1 168 476
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 118 608	1 168 476
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	679 868	709 868
Medlemmarnas inre fond	Not 14290 934	304 499
Leverantörsskulder	247 962	189 103
Övriga kortfristiga skulder	Not 1528 320	24 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16709 529	630 002
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 956 613	1 857 584
Summa skulder	3 075 221	3 026 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 942 897	6 008 908



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-176 412	-107 119
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	50 781	141 380
	-125 631	34 260
Erhållen ränta	109 895	50 512
Erlagd ränta	-48 280	-50 057
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-64 017	34 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 606	-118 448
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	128 655	281 054
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	60 032	197 321
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-144 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-144 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-79 868	-79 868
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-79 868	-79 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 836	-26 547
Likvida medel vid årets början	2 960 998	2 987 546
Likvida medel vid årets slut	2 941 163	2 960 998
	-19 836	-26 547

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

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 förlånga 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 055 264	1 976 340
Årsavgifter lokaler	1 257 770	1 209 399
Årsavgiftsbortfall bostäder	-125	-3
Årsavgiftsbortfall lokaler	-525 735	-459 062
Årsavgift el	85 960	80 563
Hysesintäkt lokaler	302 440	169 063
Hysesintäkt garage och bilplatser	190 680	178 380
Hysesrabatter	-192 504	-192 504
Intäkt andrahandsupplåtelse	800	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 031	4 464
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 909	-35 335
	3 186 490	2 931 305

I Årsavgift ingår Uppvärmning/Vatten, TV & Bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	17 086	0
	17 086	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-276 903	-85 829
El	-249 328	-217 893
Uppvärmning	-1 080 833	-933 475
Vatten	-327 837	-304 053
Renhållning	-93 280	-92 182
TV, bredband, iptelefoni	-123 000	-113 061
Obligatoriska besiktningar	-12 500	-12 375
Serviceavtal	-6 826	-6 645
Hissar serviceavtal & besiktning	-1 501	0
Förvaltningskostnader	-343 094	-425 024
Försäkringar	-97 294	-83 032
Fastighetsskatt	-71 565	-71 624
Övriga driftskostnader	-30 579	-12 873
	-2 714 540	-2 358 064

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Montering armaturer, dörr, samt torktumlare fg år diverse underhåll	-173 401	-113 029
	-173 401	-113 029

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 625	-26 906
Övriga förvaltningskostnader	-192 905	-190 415
Kostnader överlåtelse och panter	-10 600	-5 672
Kontorsutrustning och -material	-5 489	-4 240
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-750
Konsulter	0	-2 813
Förbrukningsinventarier	0	-6 297
Medlemsavgifter HSB	-28 400	-28 400
Kundförluster m m	-49 751	0
	-298 770	-265 491

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 600	-60 900
Vicevärdsarvode	-68 400	-70 500
Övriga arvoden	-4 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 497	-26 060
	-142 497	-160 460

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-50 781	-141 380
	-50 781	-141 380

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 164 263	7 020 263
fg års investering byggnader	0	144 000
Ingående anskaffningsvärde mark	750 400	750 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 914 663	7 914 663

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 200 679	-5 059 300
Årets avskrivningar byggnader	-50 781	-141 380
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 251 460	-5 200 679

Utgående redovisat värde

2 663 203 2 713 984

Redovisade värden byggnader	1 912 803	1 963 584
Redovisade värden mark	750 400	750 400

Fastighetsbeteckning: Sollefteå Bolagsbacken 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1959	8 000 000	2 458 000	10 458 000	10 458 000
Lokaler	1959	2 978 000	1 047 000	4 025 000	4 025 000
		10 978 000	3 505 000	14 483 000	14 483 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	5 957 000	5 957 000
varav i eget förvar	108 000	108 000
Summa ställda säkerheter	5 849 000	5 849 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	64 205	42 127
Övrig skattefordran	6 289	6 289
Övriga kortfristiga fordringar	15 101	7 527
	85 595	55 943

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	112 319	97 294
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 750	30 750
Förutbetalad administration	53 294	51 009
Förutbetalad fastighetsskötsel	29 243	28 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 952	50 777
	239 559	258 161

Not 12 BANK

SBAB Bankkonto	2 210 022	1 840 422
	2 210 022	1 840 422

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,23%	2026-12-01	571 776	17 868
Swedbank		3,57%	2030-03-25	596 700	32 000
Swedbank		3,98%	2025-03-27	630 000	30 000
				1 798 476	79 868
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 118 608
Nästa års amortering av långfristig skuld					49 868
Lån som ska konverteras inom ett år					630 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					679 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					319 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 399 136

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	304 499	304 499
Uttag	-13 565	0
	290 934	304 499

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 770	1 650
Arbetsgivaravgifter	602	1 178
Övriga kortfristiga skulder	25 948	21 284
	28 320	24 112

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 731	1 356
Upplupen revision	14 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 147	17 250
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	431 991	411 042
Förutbetalda årsavgifter och hyror	255 661	180 354
	709 529	630 002

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik Hillbom

.....
Irene Edin

.....
Kenneth Sundström

.....
Linda Gjersvold-Sundin

.....
Margareta Jansson

.....
Sternér Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Victoria Dahlbäck

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen i Sollefteå, org.nr. 788800-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen i Sollefteå 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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 Sollefteå 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 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 provar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victoria Dahlbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Ringen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:38:01



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:50:21



ERIK HILLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:27:47



IRÉNE EDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:21:30



LINDA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:22:03



STERNER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:22:03



VICTORIA DAHLBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 19:44:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:06:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Ringen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTORIA DAHLBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 19:36:19



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:06:23



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.