



HSB BRF RINGEN NR 151 ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemmarna i
HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2020

Tid och plats **Måndagen den 25 maj, 2020, kl 18.30**

Frälsningsarmén, Södermannagatan 44, Stockholm

VIKTIG INFORMATION OM FÖRENINGSSTÄMMAN

Att samla många medlemmar tillsammans för att hålla ordinarie föreningsstämma kring våra gemensamma intressen i vårt boende är inte lämpligt under rådande omständigheter. Föreningen måste dock enligt lag och våra stadgar hålla ordinarie föreningsstämma under första halvåret.

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsföreningen kan poströsta inför föreningsstämman. Poströstning kan ske antingen via e-post eller genom att lägga röstningsformuläret i föreningens brevlåda. Röstningsformuläret tillhandahålls senare. Den tillfälliga lagen möjliggör även att ett ombud kan företräda flera medlemmar vid stämman.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf Ringen har vid sitt styrelsemöte den 16 april 2020 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska kunna ske genom poströstning, samt att ett ombud kan företräda flera medlemmar. Information om hur poströstningen kommer att gå till samt underlag för poströstningen kommer att kommuniceras senare.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen uppmanar medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.

För att stämman ska kunna genomföras med poströstning behöver vi före stämman få in eventuella alternativ till valberedningens förslag till styrelsemedlemmar, revisorer, valberedning och ersättningar men även andra eventuella förslag till beslut på motionerna än styrelsens förslag. Eventuella förslag skickas till styrelsen@brf-ringen.se eller via meddelande i föreningens brevlåda, Bohusg 55 nb, senast den 10 maj.

Underlag och information kring poströstningen kommer att skickas ut senast en vecka före stämman.



HSB – där möjligheterna bor

Datum och former för föreningsstämman kan komma ändras om nya påbud, regler eller rekommendationer utfärdas.

Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Vid stämman kan medlem ha biträde eller företrädas av ombud. För bestämmelser kring ombud och fullmakt, se föreningsstadgarna eller i årsredovisningen bifogad blankett för fullmakt. Ett ombud kan företräda flera medlemmar vid den ordinarie föreningsstämman 2020.

Anslaget på föreningens anslagstavlor 2020-04-21

HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm
Styrelsen



Styrelsen för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Org.nr: 716417-4083

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen Brf Ringen äger fastigheten Masken nr 52 i Sofia församling i vilken man upplåter 114 lägenheter. Av dessa äger HSB Stockholm tre. Föreningens två hus byggdes år 1967 och 1980 gjordes en ombildning från hyres- till bostadsrättsfastighet. Fastighetens tomtyta uppgår till 3236 kvm och föreningen äger marken. Föreningen har sitt säte i Stockholm. □

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg till ordinarie hemförsäkring. □

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 114 medlemslägenheter är 6 st 5 rok, 15 st 4 rok och 93 st 3 rok. Föreningen har 12 lokaler. En lokal nyttjas av föreningen som styrelse- och kontorslokal, en nyttjas som gästlägenhet för medlemmarna, en används som omklädnings-, uppehållsrum och avställningsplats för städpersonal och annan extern personal. 5 lokaler, mellan 0,5 och 15 kvm, har bl. a. hyrts ut som extraförråd till medlemmar. En lokal samt plats på gårdshusets tak för mobilantenn har hyrts ut till en mobiltelefonioperatör. I nedanstående tabell specificeras innehavet: □

I föreningens fastigheter finns:

Benämning	Antal	Kvm
Bostadsrätter	114	10 038
Lokaler	12	152

Mer information om fastigheten och föreningen finns att läsa på föreningens hemsida, brf-ringen.se.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Två hissar, i 43:an och 51:an, har moderniserats under året.

Sammalagt 15 branddörrar, i både gatu- och gårdshuset, har bytts ut på grund av att de har nått sin tekniska livslängd.

Nya entrédörrar (3 st) har beställts.

Målning av gemensamma utrymmen i gårdshuset har beställts.

6 takfläktar har bytts ut.

Aggregat i Bohusgatan 43 byttes 2018.

NA



Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Under 2020 planerar föreningen för följande åtgärder:

- Slutföra målning av gemensamma utrymmen Bohusgatan 43-51 (800 tkr).
- Målning utvändig sockel upp till våning 1 gårdshuset (ca 60 tkr)
- Slutföra byte av entrédörrar (400 tkr).
- Fortsätta bytet av branddörrar, ca 10 dörrar (250 tkr)
- Knyta till sig en teknisk förvaltare.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2012	Källarförråden	Källarförrådets gångar målade, 2018 (gårdshuset)
2012-2013	Ventilation	OVK inkl rensning av kanaler
2012	Fönster	Utbyte, garantibesiktning och garantiåtgärder 2017 (vissa slutfördes under 2018)
2012	Fasad	Putsad fasad upp till vån 1 tr putsad i samband med fönsterbyte
2014	Hiss	Byte av hisskorg, Bohusgatan 45
2014	Soppantering	Sopnedkast stängda, fastighetsnära soppantering införd
2015	Trapphusventilation	Byte av aggregat Bohusgatan 43
2015	Hiss	Hissbyte, Bohusgatan 43
2015	Lås	Nytt låssystem med nyckelbrickor och porttelefon
2015-2016	Tak	Målning av plåttak, ny säkerhetsutrustning
2015	Gemensamma utrymmen	Cykelrum baksida gårdshus, ommålade
2016	Trapphusventilation	Byte aggregat Bohusgatan 49-51
2016	Hiss	Hissbyte, Bohusgatan 55
2017	Gästlägenhet	Renoverad, nytt pentry
2017	Vatten och avlopp	Traditionellt stambyte, avlopp och vattenledningar utbytta
2017	Badrum	Samtliga badrum och gästtoaletter renoverade
2018	Hiss	Hissbyte, Bohusgatan 47
2018	Gården	Återställd efter stambyte, ny uteållats anlagd

Övriga väsentliga händelser

I mars inträffade en brand i ett soprum som ledde till omfattande underhållskostnader, som delvis har täckts genom föreningens försäkringsbolag.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 36 var röstberättigade. Vid föreningsstämman fastställdes även föreningens nya stadgar (andra beslutet).

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Jonas Backlund
Solveig Persson
Per Wilhelmsson
Richard Widén
Erik Leijonhufvud
Viveka Westerlund
Lina Hayek
Katarina Kalian
Turid Greve
Xerxes Almqvist

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot (utsedd av HSB)
Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Backlund, Richard Widén och Erik Leijonhufvud.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Backlund, Per Wilhelmsson, Solveig Persson och Viveka Westerlund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sven-Erik Sigfridsson Föreningsvald ordinarie
Per Ahnegård Föreningsvald suppleant
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonas Backlund.

Valberedning

Valberedningen består av Ove Håkansson, Bo Lundborg och Per Sundström.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 165 (166) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

18

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	618	618	561	510	464
Totala intäkter kr/kvm	647	624	563	511	467
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	246	190	220	228	179
Belåning, kr/kvm	4 993	5 097	4 907	825	833
Räntekänslighet	8%	8%	9%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	320	274	286	256	256
Energikostnader kr/kvm	138	139	140	135	130

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm****Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 594	6 358	5 738	5 210	4 754
Resultat efter finansiella poster	-390	736	1 653	1 505	665
Soliditet	27%	27%	26%	62%	60%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 593 540
Rörelsekostnader	- 6 490 380
Finansiella poster	- 492 918
Årets resultat	-389 757

Planerat underhåll	+ 1 629 560
Avskrivningar	+ 1 268 650
Årets sparande	2 508 453

Årets sparande per kvm total yta 246

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 696 600	0	6 558 601	3 626 453	735 673
Reservering till fond 2019			750 000	-750 000	
Reservering till fond 2018			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 667 929	1 667 929	
Ianspråktagande av fond 2018			-324 692	324 692	
Balanserad i ny räkning				735 673	-735 673
Årets resultat					-389 757
Belopp vid årets slut	8 696 600	0	6 065 980	4 854 747	-389 757

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 936 818
Årets resultat	-389 757
Reservering till underhållsfond	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 667 929
Summa till stämmans förfogande	4 464 990

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 464 990
-------------------------	------------------

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



Förvaltningsberättelse för HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Några kommentarer kring bokslutet och förväntad framtida utveckling

Föreningens intäkter kommer från grundavgifter, gästlägenheten och lokaler som hyrs ut, där den ojämförligt största posten är grundavgifterna. Rörelseintäkterna var i princip oförändrade under året pga att grundavgifterna låg kvar på samma nivå. var oförändrad under 2019 jämfört med 2018.

Gästlägenheten har varit uthyrd 209 nätter. Den totala intäkten blev 106 450 kr där ca 90 procent utgörs av uthyrning till föreningens egna medlemmar och 10 procent av extern uthyrning.

Driftkostnaderna var 166 000 kr högre 2019 än 2018. Förklaringen till detta är branden i ett soprum under våren, som orsakade kostnader på ungefär 250 000 kr (varav föreningen fick tillbaka drygt 150 000 från försäkringsbolaget). Bortsett från branden så har alltså driftkostnaderna sjunkit under 2019 jämfört med året innan.

Ränte- och lånekostnader har sjunkit något, dels på grund av att den totala lånesumman har gått ner genom amortering, dels på grund av att ett av föreningens lån har lagts om till lägre ränta.

En amortering (1,06 mkr) gjordes liksom 2018 mot slutet av året och vår totala låneskuld var därmed vid årsskiftet 2019/20 reducerad till 50,88 mkr. Nivån på amorteringen är satt med målet att lånet ska vara helt avbetalat efter 50 år.

Årets resultat blev -389 757 kr vilket kan jämföras med 2018 års resultat som var 735 673 kr. Ökade avskrivningar och en ökning av planerat genomfört underhåll där nya branddörrar och hissar var de tyngsta posterna är de största förklaringarna.

Föreningens likviditet var vid årsskiftet 2019/20 god med ca 3,1 mkr i likvida medel. Under året har likviditeten sjunkit med ca 700 000 kr.

Vårt sparande till underhåll och investeringar låg på 271 kr/kvm totalyta, en ökning med 3 kr, ett värde som ligger något över normalspannet (171-250 kr/kvm, uppgift från 2017) jämfört med övriga brf:er inom HSB.

Våra långsiktiga lån per kvm totalyta har efter amortering sjunkit med 104 kr till 4993 kr/kvm, ett värde som dock alltså ryms inom spannet 'låg till måttlig belåning' (3000-6000 kr/kvm, 2017).

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 593 540	6 358 355
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 257 400	-2 792 915
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 802	-147 546
Planerat underhåll		-1 629 560	-324 692
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 968	-185 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 268 650	-875 369
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-794 744
Summa rörelsekostnader		-6 490 380	-5 120 807
Rörelseresultat		103 160	1 237 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 179	8 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-505 096	-510 579
Summa finansiella poster		-492 918	-501 875
Årets resultat		-389 757	735 673

10

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

68 069 825

68 334 075

Pågående nyanläggningar

Not 9

0

429 875

68 069 825

68 763 950

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

68 070 325

68 764 450

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1

6 818

Avräkningskonto HSB Stockholm

881 240

530 607

Placeringskonto HSB Stockholm

2 300 937

787 068

Övriga fordringar

Not 11

2 359

1 717

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

257 707

205 062

3 442 244

1 531 272

Kortfristiga placeringar

Not 13

0

2 500 000

Kassa och bank

Not 14

15 105

78 072

Summa omsättningstillgångar

3 457 349

4 109 344

Summa tillgångar**71 527 675****72 873 794**

na

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

8 696 600

8 696 600

Yttre underhållsfond

6 065 980

6 558 601

14 762 580

15 255 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 854 747

3 626 453

Årets resultat

-389 757

735 673

4 464 990

4 362 126

Summa eget kapital

19 227 570

19 617 327

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

50 880 000

51 940 000

50 880 000

51 940 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

335 623

273 098

Skatteskulder

14 860

8 531

Fond för inre underhåll

195 182

195 182

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

874 439

839 655

1 420 104

1 316 466

Summa skulder

52 300 104

53 256 466

Summa eget kapital och skulder**71 527 675****72 873 794**

na

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm****Kassaflödesanalys**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-389 757	735 673
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 268 650	875 369
Utrangering	0	794 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	878 893	2 405 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 470	-150 755
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	103 638	-1 718 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	936 061	536 830
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-574 525	-4 031 883
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-574 525	-4 031 883
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 060 000	1 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 060 000	1 940 000
Årets kassaflöde	-698 465	-1 555 053
Likvida medel vid årets början	3 895 747	5 450 800
Likvida medel vid årets slut	3 197 282	3 895 747

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 199 368	6 199 368
	Hyrer	177 270	143 825
	Övriga intäkter	216 903	15 182
	Bruttoomsättning	6 593 541	6 358 375
	Hysesförluster	-1	-20
		6 593 540	6 358 355
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	378 451	297 324
	Reparationer	723 375	380 175
	El	212 143	262 849
	Uppvärmning	1 030 673	995 112
	Vatten	164 330	155 502
	Sophämtning	163 351	148 217
	Fastighetsförsäkring	137 065	134 104
	Kabel-TV och bredband	43 744	62 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	166 198	159 748
	Förvaltningsarvoden	218 946	183 240
	Övriga driftkostnader	19 124	14 477
		3 257 400	2 792 915
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	46 866	52 338
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 558	8 542
	Administrationskostnader	37 839	41 331
	Extern revision	12 000	12 000
	Konsultkostnader	0	12 794
	Medlemsavgifter	20 540	20 540
		121 802	147 546
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	151 125	128 765
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	44 843	39 775
		212 968	185 540
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangeringskostnad	0	794 744
		0	794 744
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	269	167
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	869	1 231
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 709	7 094
	Övriga ränteintäkter	332	212
		12 179	8 704
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	505 023	456 272
	Övriga räntekostnader	73	54 307
		505 096	510 579



HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	77 929 986	34 686 481
Anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Årets utrangeringar	0	-3 358 600
Årets investeringar	1 004 400	46 602 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 024 386	79 019 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 685 911	-12 374 398
Årets avskrivningar	-1 268 650	-875 369
Årets utrangeringar	0	2 563 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 954 561	-10 685 911
Utgående bokfört värde	68 069 825	68 334 075
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	389 000	393 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	218 000 000	155 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	533 000	340 000
Summa taxeringsvärde	345 922 000	248 733 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	429 875	43 000 097
Årets investeringar	-429 875	-42 570 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	429 875
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 717	1 717
Övriga fordringar	642	0
	2 359	1 717

13

**HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	257 707	201 906
Upplupna intäkter	0	3 156
	257 707	205 062

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 500 000
	0	2 500 000

Not 14 Kassa och bank		
Nordea	15 105	78 072
	15 105	78 072

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788756255	1,54%	2022-01-12	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788904785	0,53%	2020-05-20	13 000 000	0
Nordea Hypotek	39788925820	0,57%	2020-09-18	8 940 000	0
Nordea Hypotek	39788934765	0,62%	2020-11-23	8 940 000	0
				50 880 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 880 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 880 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 000 000 53 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	71 165	66 096
Förutbetalda hyror och avgifter	573 889	517 304
Övriga upplupna kostnader	229 385	256 255
	874 439	839 655

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm

Noter

Stockholm, den

12/3-2020

2019-12-31

2018-12-31

Erik Torkelsson Leijonhufvud

Jonas Backlund

Lina Hayek

Per Wilhelmsson

Richard Widen

Solveig Persson

Viveka Westerlund

Vår revisionsberättelse har 2020-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Sven-Erik Sigfridsson

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm, org.nr. 716417-0483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 nr 151 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

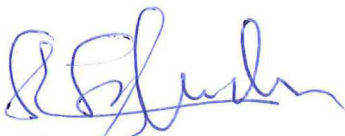
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

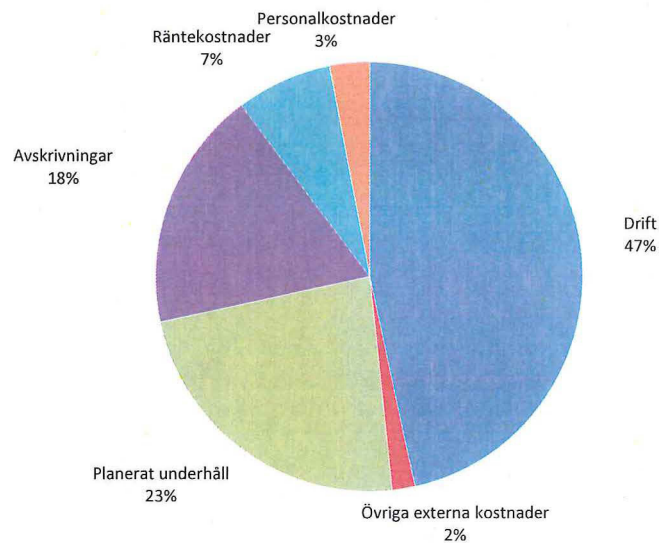
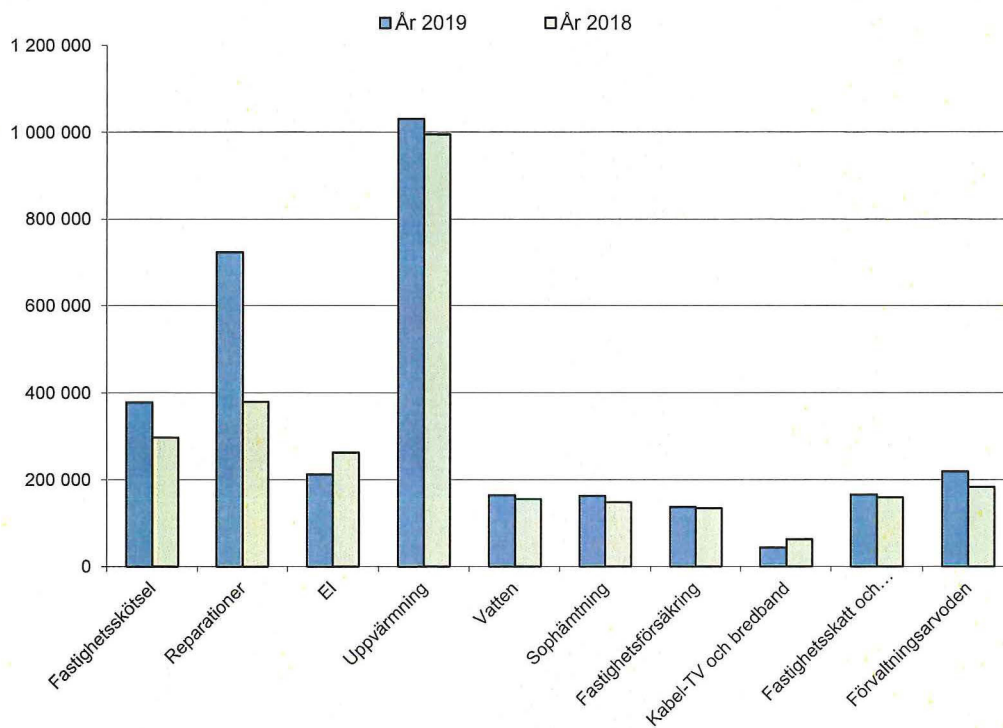
Stockholm den 1 / 4 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Erik Sigfridsson
Av föreningen vald revisor

HSB brf Ringen nr 151 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


2020-02-11

Valberedningens förslag till styrelsearvode och ny styrelse och övriga förtroendeposter till stämman 25 maj 2020

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode är oförändrat 3,40 prisbasbelopp. Ett pbb är 47300 kr.

Valberedningen föreslår att arvodet till de eller den som handhar uthyrningen av gästlägenheten är totalt 12000 kr.

Valberedningen föreslår oförändrad styrelsestorlek med 6 ledamöter och 3 suppleanter. Dessutom har HSB 1 ordinarie.

Som ordinarie styrelseledamöter föreslås

Erik Leijonhuvud 47:1 Omval på två år

Kristina Bodin 45:5 Nyval på två år

Gunnar Höglund 51:6 Nyval på två år

Pontus Torsell 49:2 Nyval på ett år

Valda vid 2019 års stämma är

Per Wilhelmsson 53:2 vald till 2021

Solveig Persson vald till 2021

Som suppleant föreslås

Katharina Kalian 53:6 Omval på ett år

Xerxes Almqvist 51:2 Omval på ett år

Kumar Sakerwalla Nyval på ett år

Som revisor föreslås

Håkan Lindberg 43:8 Nyval på ett år

Som revisorsuppleant föreslås

Per Ahnegård 53:2 Omval på ett år

Valberedningen står till förfogande för omval.

Ove Håkansson

Bo Lundborg

Per Sundström

Skrivna dokument/ Valberedningsförslag 2020

MOTION 1 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RINGEN FÖRENINGSTÄMMA 2020

Motion om säkerhet i förrådsutrymmet

Under nyårshelgen hade vi inbrott i vårt förråd på Bohusgatan 55. Vi har sedan dess funderat på om det går att förbättra säkerheten i förrådsutrymmet på något sätt.

Det är tillåtet för bostadsrättsföreningar att sätta upp kameror i gemensamma utrymmen såsom cykelförråd och förrådsutrymmen. Det kräver att man sätter upp skyltar om att området är kameraövervakat, vilket också i sin tur kan vara avskräckande för tjuvar.

Det är också möjligt att sätta upp värmekameror. Dessa är inte integritetsinskränkande eftersom det inte går att identifiera personer, men det går att larma om kameran registrerar udda rörelser eller aktiviteter, exempelvis om det börjar brinna eller om det är aktivitet mellan kl. 00 och 05.

Ett annat alternativ är att vissa tider låsa dörrarna till förrådsutrymmet helt och hållet, exempelvis kl. 00-05.

En säkerhetsfråga är också nyckelhanteringen. Det är viktigt att föreningen har kontroll på antalet nycklar som finns i omlopp och vilka personer som har dessa. Eftersom föreningen har lås med elektronisk nyckel med tag och kod är nycklarna enkla att spärra om tagen kommit bort. Det kräver att föreningen har koll på om någon nyckel behöver spärras.

Dörr och karm in till allmänna utrymmen är generellt sett utsatta och kan ibland behöva förstärkas med brytskydd. Är till exempel dörren mellan soprummet och förrådsutrymmet tillräckligt säkert?

Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag följande.

Att styrelsen undersöker om säkerheten vid förrådsutrymmena är tillräckligt god och om några åtgärder behöver vidtas.

Att styrelsen ser över nyckelhanteringen till förrådsutrymmena, kontrollerar hur många nycklar varje hushåll har och om någon nyckel kommit på vift och behöver spärras.

Sonja Pagrotsky, Bohusgatan 55
Den 26 februari 2020

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 1

Vår fastighet liksom våra grannfastigheter har från tid till annan varit hårt utsatt för intrång, bl.a. i tvättstugor och förråd i gårdshuset och gatuhuset. Även några få inbrott har förekommit framför allt i förråd. Samhället har blivit mindre omhändertagande och vintertid söker sig utsatta personer in för att bl.a. hitta värme och övernattning. Inbrott och stöld kan dock inte accepteras.

Styrelsen för Brf Ringen arbetar kontinuerligt med säkerhetsfrågor kopplade till intrång och inbrott. Detta arbete har även pågått under lång tid. Föreningen har sen länge ett etablerat samarbete med Söderlås kring våra lås och låssystem. Under 2019/2020 har ett flertal ytterdörrar bytts ut med förstärkta brytskydd och rondering med vaktare har skett under olika perioder. Även arbete med att byta ut gamla traditionella lås mot antingen elektronisk nyckeltagg eller s.k. iLoq-nyckel pågår kontinuerligt, där styrelsen bytt ut några lås varje år. Det låssystem som vi har möjliggör även att man kan stänga av nyckeltaggar och iLoq-nycklar som kommit i orätta händer, eller som man har tappat. Kameraövervakning eller annan registrering som även kommer omfatta boende bedöms inte i tillräcklig utsträckning minska förekomsten av obehöriga.

Många rör sig i våra hus, boende, deras gäster, hemtjänstpersonal och budfirmor. Det åligger alla medlemmar att fråga okända personer som man släpper in eller som går omkring i våra hus om deras ärende, att säkerställa att dörren stängs efter att man passerat och felanmäla dörrar som inte stängs. Man har även ett ansvar att meddela styrelsen om man tappat en nyckeltagg eller iLoq-nyckel, så att taggen eller nyckeln kan spärras.

Styrelsen föreslår stämman,

Att anse motionen besvarad i båda att-satserna.



MOTION 2 OCH 3 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RINGEN FÖRENINGSTÄMMA 2020

Motion 2: Motion om nya cykelställ – Motionär Sonja Pagrotsky

De cykelställ som står på gården idag är utformade så att man endast kan låsa fast cykelhjulet, men inte cykelramen. Det innebär en risk att en cykeltjuv skruvar loss hjulet och sedan tar med sig cykeln. Om man istället låser cykeln genom ramen, och alltså inte låser fast den i cykelstället, kan en cykeltjuv bära iväg cykeln för att senare i lugn och ro få upp låset. Detta hände oss när vi i augusti 2019 blev vi av med en cykel som stod parkerad i ett cykelställ på innergården.

En lösning på denna problematik är cykelställ där det går att låsa fast cykelramen. Vi föreslår därför att föreningen kompletterar eller ersätter några av gårdens nuvarande cykelställ med cykelställ där det går att låsa fast cykelramen. Det finns flera tillverkare och modeller på marknaden och det borde gå att hitta en variant som passar bra på vår gård.

En annan lösning är såklart att endast använda cykelrummet. Det är dock trångt och det tar tid att pussla ut sin cykel varje morgon och sedan pussla in den igen varje kväll. Bättre cykelställ utomhus avlastar cykelrummet och gör att i alla fall vi oftare använder cykeln som färdmedel.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag följande.

Att styrelsen undersöker möjligheten att köpa in cykelställ där man kan låsa fast även cykelramen, med ambitionen att ha nya cykelställ på plats till våren.

Sonja Pagrotsky, Bohusgatan 55
Den 26 februari 2020

Motion 3: Cykelförråd på gården – Motionär Kumar Sakerwalla

Hej Styrelsen!

Nya tider stundar, och miljötanket gör att vi cyklar mycket mer.

Idag är det många som cyklar – men få har enkel tillgång till sin cykel. Några boenden har sina cyklar i dom anvisade förråden i ”långa gången” för att det är det ända ”säkra” stället att förvara cyklarna på.



Men baksidan med att cyklarna "inomhus" är ökat slitage, på dörrar och väggar, det blir skräpigt – folk står i långa gången och "mekar" med sin cyklar /barnvagnar.

Jag skulle vilja föreslå att vi undersöker möjligheten att bygga ett cykelföråd ute på gården , med enkel access för cyklar/barnvagnar .

Se ett fint exempel på Bjurholmsgatan – vid Konsum på Östgötgatan – BRF Tappan, en förövrigt unik BRF på många sätt)

Fördelarna är flera - alla får tillgång till sina cyklar , enkelt.

Vi sliter mindre på våra innerutrymmen- blir en finare innermiljö och vi främjar ett aktivt miljötänk.

Bästa hälsningar

Kumar Sakerwalla

Bohusgatan 51

Mars 2020.

STYRELSENS SVAR PÅ MOTIONERNA 2 OCH 3

Många fler väljer nu att cykla, antingen på sin fritid eller på väg till och från arbetsplatser och skolor, vilket föreningen om möjligt behöver förhålla sig till. Föreningen disponerar ett antal cykelrum och cykelställ.

Huvudinriktningen när det gäller föreningens cykelförråd fram till nu har varit att långtidsförvaring av cyklar kan ske i förrådet i långa gången, och cyklar som används mer ofta ställs i cykelförråd som finns vid 53:an, 51:an och 43:an. Alternativt ställs de i cykelställena på gården. Styrelsen har ungefär vart annat år anordnat utresning av cyklar som lämnats kvar eller övergivits t.ex. av tidigare medlemmar som avflyttat för att göra mer plats i förråden. I 43:ans cykelförråd har det beställts att fastighetsskötaren ska montera upp takkrokar för cyklar.

I år har det kommit två motioner kring cykelparkering och cykelställ. Eftersom det är många medlemmar som cyklar ofta föreslås det att en arbetsgrupp med intresserade medlemmar bildas som får i uppdrag:

- att se över behovet av cykelparkering i vår förening,
- att ta fram förslag på hur cykeluppställningen kan förbättras och
- att förankra förslag med medlemmar.

Styrelsen föreslår stämman,

Att anse motion 2 och 3 besvarade och att uppdra till styrelsen att inrätta en arbetsgrupp enligt beskrivningen ovan.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Vid föreningsstämman 2020 i HSB Brf Ringen nr 151 får ombud företräda en eller flera medlemmar, i enlighet med den Lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor (beslutat av styrelsen 16 april 2020).

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor