



Org Nr: 716417-4083

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Org.nr: 716417-4083

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 ombildning från hyres- till bostadsrättsfastighet. Fastighetens tomtyta uppgår till 3236 kvm och föreningen äger marken. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvårdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg till ordinarie hemförsäkring.

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- och 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 mobiltelefonoperatör. I nedstående tabell specificeras innehavet:

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	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 under räkenskapsåret

Målning av gemensamma utrymmen i gårdshuset har genomförts.
Dörrarna i samtliga entréer, 3 st, har bytts ut.
Målning av gårdshusets sockel.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021		Målning av entré i gatuhuset & avslutande målningsarbeten i gårdshuset
2021		Elbesparingsåtgärder.
2021		Byte av hiss i 53'an.

12

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2012	Källarförråden	Källarförrådens 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 49
2014	Soppantering	Sopnedkast stängda, fastighetsnära soppantering införd
2015	Trapphusventilation	Byte av aggregat Bohusgatan 43
2015	Hiss	Hissbyte, Bohusgatan 45
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
2018	Badrum	Samtliga badrum och gästtoaletter renoverade
2018	Hiss	Hissbyte, Bohusgatan 47
2018	Gården	Återställd efter stambyte, ny uteplats anlagd
2019	Hiss	Hissbyte Bohusgatan 43 och 51
2019	Branddörrar	Byte av ca 10 st branddörrar
2020	Gm utrymmen	Målning av gemensamma utrymmen, gårdshuset
2020	Entréer	3 entréportar utbytta

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året fattat beslut om en amorteringstakt på minst 1.060.000 kr/år. Större amorteringar kan göras beroende på ränteläget.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade. Stämman skedde fysiskt men på grund av covid-19 hade medlemmarna uppmuntrats att poströsta istället för att delta på plats. 42 medlemmar poströstade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01-2020-05-25 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jonas Backlund	Ordförande
Solveig Persson	Vice ordförande
Per Wilhelmsson	Ekonomiansvarig
Richard Widén	Sekreterare
Erik Leijonhufvud	Ledamot
Viveka Westerlund	Ledamot
Lina Hayek	Ledamot (utsedd av HSB)
Katarina Kalian	Suppleant
Turid Greve	Suppleant
Xerxes Almqvist	Suppleant

Styrelsen har under 2020-05-25 (stämmodatum)-2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Solveig Persson	Ordförande
Per Wilhelmsson	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Gunnar Höglund	Sekreterare
Erik Leijonhufvud	Ledamot
Kristina Bodin	Ledamot
Pontus Torsell	Ledamot
Lina Hayek	Ledamot (utsedd av HSB)
Katarina Kalian	Suppleant
Kumar Sakerwalla	Suppleant
Xerxes Almqvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solveig Persson, Per Wilhelmsson, Pontus Torsell, Katarina Kalian, Xerxes Almqvist och Kumar Sakerwalla.

NA



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Persson, Per Wilhelmsson, Erik Leijonhufvud och Pontus Torsell. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Håkan Lindberg	Föreningsvald ordinarie
Per Ahnegård	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Solveig Persson.

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.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2020.

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 168 (165) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 2 (6) 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 föreningens nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nx



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	618	618	618	561	510
Totala intäkter kr/kvm*	626	648	625	564	511
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	261	246	268	220	228
Belåning, kr/kvm	4 887	5 017	5 122	4 930	829
Räntekänslighet	8%	8%	8%	9%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm	316	354	308	311	279
Energikostnader kr/kvm	137	138	139	140	135

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

NX

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 373	6 594	6 358	5 738	5 210
Resultat efter finansiella poster	-182	-390	736	1 653	1 505
Soliditet	27%	27%	27%	26%	62%

(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	6 373 364
Rörelsekostnader	- 6 038 118
Finansiella poster	- 517 523
Årets resultat	-182 277
Planerat underhåll	+ 1 538 780
Avskrivningar	+ 1 298 782
Årets sparande	2 655 285
Årets sparande per kvm total yta	262

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 696 600	0	6 065 980	4 854 747	-389 757
Reservering till fond 2020			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 538 780	1 538 780	
Balanserad i ny räkning				-389 757	389 757
Årets resultat					-182 277
Belopp vid årets slut	8 696 600	0	5 277 200	5 253 770	-182 277

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 464 990
Årets resultat	-182 277
Reservering till underhållsfond	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 538 780
Summa till stämmans förfogande	5 071 494

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 071 494
-------------------------	------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 373 364	6 593 540
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 905 959	-3 257 400
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 862	-121 802
Planerat underhåll		-1 538 780	-1 629 560
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-236 735	-212 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 782	-1 268 650
Summa rörelsekostnader		-6 038 118	-6 490 380
Rörelseresultat		335 246	103 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 119	12 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-522 642	-505 096
Summa finansiella poster		-517 523	-492 918
Årets resultat		-182 277	-389 757

WA

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>66 771 043</u>	<u>68 069 825</u>
		66 771 043	68 069 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>66 771 543</u>	<u>68 070 325</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 187	1
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 475 909	881 240
Placeringskonto HSB Stockholm		1 501 944	2 300 937
Övriga fordringar	Not 9	1 701	2 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>269 004</u>	<u>257 707</u>
		3 249 745	3 442 244
Kassa och bank	Not 11	59 444	15 105
Summa omsättningstillgångar		<u>3 309 189</u>	<u>3 457 349</u>
Summa tillgångar		<u>70 080 732</u>	<u>71 527 675</u>

AB

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 696 600	8 696 600
Yttre underhållsfond	5 277 200	6 065 980
	<u>13 973 800</u>	<u>14 762 580</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 253 770	4 854 747
Årets resultat	-182 277	-389 757
	<u>5 071 494</u>	<u>4 464 990</u>
Summa eget kapital	<u>19 045 294</u>	<u>19 227 570</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>33 000 000</u>	<u>50 880 000</u>
	33 000 000	50 880 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 566 000	0
Leverantörsskulder	388 116	335 623
Skatteskulder	19 481	14 860
Fond för inre underhåll	185 589	195 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>876 252</u>	<u>874 439</u>
	18 035 438	1 420 104
Summa skulder	51 035 438	52 300 104
Summa eget kapital och skulder	<u>70 080 732</u>	<u>71 527 675</u>

nk

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-182 277	-389 757
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 298 782	1 268 650
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 116 505	878 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 825	-46 470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 334	103 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 154 015	936 061
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-574 525
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-574 525
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 314 000	-1 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 314 000	-1 060 000
Årets kassaflöde	-159 985	-698 465
Likvida medel vid årets början	3 197 282	3 895 747
Likvida medel vid årets slut	3 037 297	3 197 282

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

NS



HSB bostadsrättsförening 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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 1 429 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

NA

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 199 368	6 199 368
Hyror	159 425	177 270
Övriga intäkter	14 668	216 903
Bruttoomsättning	<u>6 373 461</u>	<u>6 593 541</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-97	0
Hyresförluster	0	-1
	6 373 364	6 593 540
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	349 097	378 451
Reparationer	413 270	723 375
El	201 858	212 143
Uppvärmning	996 525	1 030 673
Vatten	197 778	164 330
Sophämtning	151 733	163 351
Fastighetsförsäkring	161 203	137 065
Kabel-TV och bredband	47 968	43 744
Fastighetskatt och fastighetsavgift	172 126	166 198
Förvaltningsarvoden	199 986	218 946
Övriga driftkostnader	14 415	19 124
	2 905 959	3 257 400
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	46 866
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 677	4 558
Administrationskostnader	17 645	37 839
Extern revision	14 000	12 000
Medlemsavgifter	20 540	20 540
	57 862	121 802
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	167 700	151 125
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	12 000	10 000
Sociala avgifter	50 035	44 843
	236 735	212 968
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	586	269
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 008	869
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 376	10 709
Övriga ränteintäkter	150	332
	5 119	12 179
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	521 505	505 023
Övriga räntekostnader	1 137	73
	522 642	505 096

M

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 934 386	77 929 986
Anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Årets investeringar	0	1 004 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 024 386	80 024 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 954 561	-10 685 911
Årets avskrivningar	-1 298 782	-1 268 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 253 343	-11 954 561
Utgående bokfört värde	66 771 043	68 069 825
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	389 000	389 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	218 000 000	218 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	533 000	533 000
Summa taxeringsvärde	345 922 000	345 922 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 701	1 717
Övriga fordringar	0	642
	1 701	2 359
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	269 004	257 707
	269 004	257 707

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

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
-------	--	------------	------------

Not 11 Kassa och bank

Nordea	59 444	15 105
	59 444	15 105

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788756255	1,54%	2022-01-12	20 000 000	0
Nordea	39788974066	0,88%	2024-05-22	13 000 000	0
Nordea	39788997325	0,40%	2021-03-18	8 940 000	0
Nordea	39798244702	0,35%	2021-02-23	7 626 000	0
				49 566 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 266 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	16 566 000	0
	16 566 000	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 106	71 165
Förutbetalda hyror och avgifter	564 861	573 889
Övriga upplupna kostnader	239 285	229 385
	876 252	874 439

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

DK



HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 7/4-2021

Erik Torstensson Leijonhufvud

Gunnar Höglund

Kristina Bodin

Lina Hayek

Per Wilhelmsson

Pontus Torsell

Solveig Persson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Håkan Lindberg

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm, org.nr. 716417-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. 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 nr 151 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 14/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Lindberg
Av föreningen vald revisor