



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Ringen Nr 151

MEDLEM I HSB



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.

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Org.nr: 716417-4083

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 fullvärdesförsäkrad 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 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 mobilantenner har hyrts ut till en mobiltelefonioperatör. 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

Avslutande målningsarbeten i gårdshuset, byte av hiss i 53:an.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022		Byte av branddörrar för 200tkr.
2022		Byte av undercentral för fjärrvärme 350tkr.
2022		Byte av belysning till LED 98tkr.

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 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
2021	Hiss	Byte av hiss i 53:an

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På grund av covid-19 hölls stämman enbart genom poströstning. 42 medlemmar poströstade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Solveig Persson
Per Wilhelmsson
Gunnar Höglund
Erik Leijonhufvud
Kristina Bodin
Pontus Torsell
Lina Hayek

Roll

Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Katarina Kalian
Kumar Sakerwalla

Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2021-05-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Per Wilhelmsson
Erik Leijonhufvud
Lina Lundblad
Gunnar Höglund
Kristina Bodin
Ellen von Zweigbergk
Anette Gunér

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Kumar Sakerwalla

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Leijonhufvud, Kristina Bodin, Gunnar Höglund och Kumar Sakerwalla.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Wilhelmsson, Erik Leijonhufvud, Kristina Bodin, Lina Lundblad och Gunnar Höglund. 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 Ellen von Zweigbergk.

Valberedning

Valberedningen består av Ove Håkansson, Bo Lundborg och Katarina Kalian.

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 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 169 (168) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 9 (2) 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	223	261	246	346	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 887	4 887	5 017	5 121	4 930
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	9%
Energikostnad, kr/kvm	150	137	138	139	140
Driftskostnad, kr/kvm*	358	316	354	308	311
Årsavgifter, kr/kvm	618	618	618	618	561
Totala intäkter, kr/kvm*	628	626	648	625	564

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 391	6 373	6 594	6 358	5 738
Resultat efter finansiella poster i tkr	815	-182	-390	736	1 653
Soliditet %	28%	27%	27%	27%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 bostadsrätts 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..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		6 391 356
Rörelsekostnader	-	5 086 673
Finansiella poster	-	489 289
Årets resultat		815 395
Planerat underhåll	+	159 987
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 300 582
Årets sparande		2 275 963
Årets sparande per kvm total yta		223

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 696 600	0	5 277 200	5 253 770	-182 277
Reservering till fond 2021			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-159 987	159 987	
Balanserad i ny räkning				-182 277	182 277
Årets resultat					815 395
Belopp vid årets slut	8 696 600	0	5 867 213	4 481 481	815 395

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

Balanserat resultat	5 071 494
Årets resultat	815 395
Reservering till underhållsfond	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	159 987
Summa till stämmans förfogande	5 296 875

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 296 875
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 391 356	6 373 364
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 335 925	-2 905 959
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 108	-57 862
Planerat underhåll		-159 987	-1 538 780
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-238 071	-236 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 300 582	-1 298 782
Summa rörelsekostnader		-5 086 673	-6 038 118
Rörelseresultat		1 304 684	335 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 711	5 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-494 000	-522 642
Summa finansiella poster		-489 289	-517 523
Årets resultat		815 395	-182 277

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 010 461	66 771 043
		<u>66 010 461</u>	<u>66 771 043</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 010 961</u>	<u>66 771 543</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 891	1 187
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 392 454	1 475 909
Placeringskonto HSB Stockholm		1 503 446	1 501 944
Övriga fordringar	Not 9	579	1 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	272 177	269 004
		<u>4 176 547</u>	<u>3 249 745</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
Kassa och bank	Not 12	101 232	59 444
Summa omsättningstillgångar		<u>4 777 779</u>	<u>3 309 189</u>
Summa tillgångar		<u>70 788 740</u>	<u>70 080 732</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 696 600	8 696 600
Yttre underhållsfond	5 867 213	5 277 200
	<u>14 563 813</u>	<u>13 973 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 481 481	5 253 770
Årets resultat	815 395	-182 277
	<u>5 296 875</u>	<u>5 071 494</u>
Summa eget kapital	<u>19 860 688</u>	<u>19 045 294</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 000 000	33 000 000
	<u>13 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 36 566 000	16 566 000
Leverantörsskulder	200 638	388 116
Skatteskulder	12 374	19 481
Fond för inre underhåll	185 589	185 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 963 450	876 252
	<u>37 928 052</u>	<u>18 035 438</u>
Summa skulder	50 928 052	51 035 438
Summa eget kapital och skulder	<u>70 788 740</u>	<u>70 080 732</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	815 395	-182 277
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 582	1 298 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 115 976</u>	<u>1 116 505</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 755	-11 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-107 387	49 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 999 835</u>	<u>1 154 015</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-540 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-540 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 314 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 314 000</u>
Årets kassaflöde	1 459 835	-159 985
Likvida medel vid årets början	3 037 297	3 197 282
Likvida medel vid årets slut	4 497 132	3 037 297

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

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 199 368	6 199 368
Hyror	118 402	114 675
Hyror gästlägenhet	49 850	44 750
Övriga intäkter	24 606	14 668
Bruttoomsättning	<u>6 392 226</u>	<u>6 373 461</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-825	-97
Hyresförluster	-45	0
	6 391 356	6 373 364
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	422 486	349 097
Reparationer	567 349	413 270
El	209 645	201 858
Uppvärmning	1 123 323	996 525
Vatten	198 816	197 778
Sophämtning	178 573	151 733
Fastighetsförsäkring	174 085	161 203
Kabel-TV och bredband	49 560	47 968
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	175 546	172 126
Förvaltningsarvoden	211 461	199 986
Övriga driftkostnader	25 082	14 415
	3 335 925	2 905 959
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 392	5 677
Administrationskostnader	12 641	17 645
Extern revision	14 535	14 000
Medlemsavgifter	20 540	20 540
	52 108	57 862
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	168 700	167 700
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	50 371	50 035
	238 071	236 735
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	661	586
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 502	1 008
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 264	3 376
Övriga ränteintäkter	284	150
	4 711	5 119
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	493 420	521 505
Övriga räntekostnader	580	1 137
	494 000	522 642

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 934 386	78 934 386
Anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Årets investeringar	540 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 564 386	80 024 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 253 343	-11 954 561
Årets avskrivningar	-1 300 582	-1 298 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 553 925	-13 253 343
Utgående bokfört värde	66 010 461	66 771 043
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	579	1 701
	579	1 701
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	271 170	269 004
Upplupna intäkter	1 007	0
	272 177	269 004

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Vid omsättning av lån per 11/1 2022 har amortering om 1,3 miljoner kronor gjorts vilket innebär att föreningens totala lån hos Nordea uppgår till 48 266 000kr.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Gunér

.....
Ellen von Zweigbergk

.....
Erik Torkelsson Leijonhufvud

.....
Gunnar Höglund

.....
Kristina Bodin

.....
Lina Lundblad

.....
Per Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Håkan Lindberg

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen nr 150 i Stockholm, org.nr. 716417-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen nr 150 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 150 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Lindberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER WILHELMSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 20:25:45



ERIK TORKELSSON

LEIJONHUFVUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 23:17:21



ELLEN VON ZWEIGBERGK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 13:31:09



LINA LUNDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 22:29:20



GUNNAR HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 22:03:05



KRISTINA BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 23:15:00



ANETTE GUNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 07:14:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 16:18:53



HÅKAN LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:56:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 16:04:22



HÅKAN LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 09:32:40





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 omsättningstillgångar 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.

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.

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. 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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor