

Styrelsen för
HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm

Org.nr: 716417-4083

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2025

Tid och plats

Onsdagen den 14 maj 2025, kl. 18.30
Frälsningsarmén, Kår 393, Södermannagatan 44, Stockholm

1. Stämman öppnas av föreningens ordförande Erik Leijonhufvud
2. Val av ordförande och protokollförare vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Fråga om närvarorätt för utomstående
5. Val av två personer, förutom stämмоordförande, till protokolljusterare, tillika rösträknare
6. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Godkänna förslag till dagordning
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut angående
 - a) Fastställelse av resultaträkning och balansräkning
 - b) Dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
10. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
11. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
12. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Information om HSB-ledamot
15. Beslut angående antal revisorer
16. Val av revisor samt information om av HSB vald revisor
17. Beslut angående antal ledamöter i valberedning
18. Val av valberedning
19. Erforderliga val av representation i HSB
20. Övriga i förväg anmälda frågor:
 - a. Motion angående införande IMD för varmvatten och värme
 - b. Motion angående försäljning av gästlägenheten
 - c. Motion angående tvättstugor
21. Stämmans avslutande

Efter stämman serveras kaffe och bulle. Det finns då också möjlighet att prata med och ställa frågor till styrelsen.

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.

Stockholm i april 2025 /anslaget på föreningens anslagstavlor 2022-04-25

HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4083 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masken 52	1967-01-01	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra och styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	152
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 038
Totalt 126 objekt		10 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 93 st 3 rok, 15 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen har 12 lokaler. En lokal nyttjas av föreningen som styrelse- och kontorslokal, en nyttjas som gästlägenhet för medlemmarna, en används som omklädesrum 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 mobiltelefonoperatör. Mer information om fastigheten och föreningen finns att läsa på föreningens hemsida, brf-ringen.se.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Torkelsson Leijonhufvud	Ordförande	2023-05-17	
Ryszard Szulkin	Ledamot	2022-05-20	
Carl Fröderberg	Ledamot	2022-05-20	
Anette Gunér	Ledamot	2021-12-22	2025-01-23
Per Sahlée	Ledamot	2023-05-17	
Sara Söderholm	Ledamot	2024-05-20	
Sara Söderholm	Suppleant	2023-05-17	2024-05-20
Christer Sjöqvist	Ledamot	2023-05-17	
Linnéa Svan	Ledamot	2022-05-20	2024-05-20
Göran Nilsson	Suppleant	2024-05-20	
Nomi Susanne Creson	Suppleant	2023-05-17	
Jonas Christofer Skiöld	Ledamot	2025-01-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Leijonhufvud, Christer Sjöqvist, Per Sahlée, Nomi Creson, Göran Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl Fröderberg, Christer Sjöqvist, Erik Lijonhufvud och Per Sahlée.

Revisorer har varit: Elisabeth Mossler-Lundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Sundström, Bo Lundborg och Katarina Kallian, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-04.

Under året har en OVK genomförts och godkänts, återbruksrum har införts enligt motion till tidigare årsstämma och planering för balkongrenovering har påbörjats.

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

Renovering av gårdshusets balkonger.

Takreparationer på båda husen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 17 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	140	159	206	223	261
Skuldsättning, kr/kvm	4 580	4 580	4 654	4 887	4 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 603	4 603	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	225	182	158	150	137
Årsavgifter, kr/kvm	747	664	618	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	691	635	628	626
Nettoomsättning, tkr	7 748	6 916	6 428	6 391	6 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	-331	-878	286	815	-182
Soliditet, %	28	29	29	28	27

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 591 693 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 696 600	0	0	8 696 600
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 271 605	0	-103 432	5 168 173
S:a bundet eget kapital, kr	13 968 205	0	-103 432	13 864 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 178 875	-878 475	103 432	5 403 832
Årets resultat, kr	-878 475	878 475	-330 852	-330 852
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 300 400	0	-227 420	5 072 980
S:a eget kapital, kr	19 268 605	0	-330 852	18 937 753

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 386 432 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 300 400
Årets resultat, kr	-330 852
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	386 432
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 072 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 072 980
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 748 410	6 916 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 780	58 040
Summa Rörelseintäkter		7 768 190	6 974 206

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 710 443	-4 756 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 253	-172 070
Personalkostnader	Not 6	-302 889	-278 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 352 537	-1 344 356
Summa Rörelsekostnader		-6 597 121	-6 552 091

Rörelseresultat

1 171 069
422 116

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 068	62 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 568 989	-1 362 917
Summa Finansiella poster		-1 501 920	-1 300 591

Resultat efter finansiella poster

-330 852
-878 475

Resultat före skatt

-330 852
-878 475

Årets resultat

-330 852
-878 475

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	62 981 747	64 334 284
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		153 643	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 135 390	64 334 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 135 890	64 334 784

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 566	1 183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 256 991	1 836 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	244 493	184 432
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 517 051	2 021 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 111 951	1 095 613
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 111 951	1 095 613
Summa Omsättningstillgångar		3 629 002	3 117 517
Summa Tillgångar		66 764 892	67 452 301

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 696 600	8 696 600
Fond för yttre underhåll	5 168 173	5 271 605
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 864 773	13 968 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 403 832	6 178 875
Årets resultat	-330 852	-878 475
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 072 980	5 300 400

Summa Eget kapital**18 937 753****19 268 605**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 000 000	18 700 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 000 000	18 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 206 000	27 506 000
Leverantörsskulder		211 585	561 035
Skatteskulder		22 644	30 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	169 461	210 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 217 448	1 174 801
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		34 827 139	29 483 696

Summa Skulder**47 827 139****48 183 696****Summa Eget kapital och skulder****66 764 892****67 452 301**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 171 069	422 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 352 537	1 344 356
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 352 537	1 344 356
Erhållen ränta	67 068	62 326
Erlagd ränta	-1 567 864	-1 296 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 022 810	532 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-73 434	66 534
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-357 683	429 275
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-431 117	495 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	591 693	1 028 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-153 643	-490 861
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 643	-490 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	438 050	-462 343
Likvida medel vid årets början	2 930 695	3 393 038
Likvida medel vid årets slut	3 368 745	2 930 695

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 501 236	6 664 308
	Hyror lokaler	88 377	84 123
	Intäkter gästlägenhet	80 600	0
	Hyror övrigt	41 739	41 249
	Övriga primära intäkter	36 458	126 486
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 748 410	6 916 166
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 748 410	6 916 166
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 880	0
	Övriga sekundära intäkter	16 900	58 040
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 780	58 040
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-447 570	-325 266
	Snö och halk-bekämpning	-131 441	-164 376
	Reparationer	-533 974	-426 879
	Planerat underhåll	-386 432	-1 141 330
	El	-294 248	-251 504
	Uppvärmning	-1 549 844	-1 375 742
	Vatten	-425 541	-204 819
	Sophämtning	-234 693	-243 058
	Fastighetsförsäkring	-174 106	-150 725
	Kabel-TV och bredband	-50 792	-50 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-205 600	-200 926
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 201	-221 314
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 710 443	-4 756 745

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 136	-9 780
	Administrationskostnader	-31 221	-41 728
	Extern revision	-19 500	-16 500
	Konsultkostnader	-20 000	0
	Medlemsavgifter	-21 540	-20 540
	Föreningsverksamhet	-2 898	-8 669
	Övriga förvaltningskostnader	-129 958	-69 853
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-231 253	-172 070
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-228 052	-218 746
	Sociala avgifter	-67 337	-52 674
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 889	-278 920
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 647	29 689
	Ränteintäkter placeringar	0	271
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 421	32 367
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 068	62 326
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 566 054	-1 362 262
	Övriga räntekostnader	-2 935	-655
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 568 989	-1 362 917

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 466 077	79 975 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
	Årets investeringar	0	490 861
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 556 077	81 556 077
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 221 793	-15 877 437
	Årets avskrivningar	-1 352 537	-1 344 356
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 574 330	-17 221 793
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 981 747	64 334 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 110 000	1 110 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	313 000 000	313 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	868 000	868 000
	<i>Summa</i>	329 978 000	329 978 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 000 000	53 000 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 256 794	1 835 082
	Övriga fordringar	197	1 207
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 256 991	1 836 289
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 493	184 432
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	244 493	184 432

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	30 639	60 532
Bankkonto 5	206 048	0
Bankkonto 6	0	1 016 360
Bankkonto 7	875 264	18 720
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 111 951	1 095 613

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,42%	2025-12-22	18 700 000	1 000 000
Swedbank	3,54%	2026-05-25	13 000 000	0
Nordea	2,92%	2025-11-25	14 506 000	0
			46 206 000	1 000 000

Långfristig del	13 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 206 000
Kortfristig del	33 206 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,42%	2025-12-22	18 700 000	1 000 000
Swedbank	3,54%	2026-05-25	13 000 000	0
Nordea	2,92%	2025-11-25	14 506 000	0
			46 206 000	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 206 000
Kortfristig del	33 206 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	159 765	171 680
Övriga kortfristiga skulder	9 696	39 202
<i>Summa Övriga skulder</i>	169 461	210 882

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	642 417	653 232
	Upplupna räntekostnader	197 638	196 513
	Övriga upplupna kostnader	377 393	325 056
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 217 448	1 174 801

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

Verifikat

Transaktion 09222115557543395267

Dokument

Årsredovisning 99-2151 Huvuddokument 15 sidor Startades 2025-04-04 07:28:32 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-04-13 19:21:21 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
---	---

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Erik Torkelsson Leijonhufvud (ETL) Identifierad med svenskt BankID som "Erik Torkelsson Leijonhufvud" Personnummer [REDACTED]  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Torkelsson Leijonhufvud" Signerade 2025-04-08 19:24:49 CEST (+0200)	Ryszard Szulkin (RS) Identifierad med svenskt BankID som "RYSZARD SZULKIN" Personnummer [REDACTED]  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RYSZARD SZULKIN" Signerade 2025-04-10 21:14:07 CEST (+0200)
Carl Fröderberg (CF) Identifierad med svenskt BankID som "CARL FRÖDERBERG" Personnummer [REDACTED]  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL FRÖDERBERG" Signerade 2025-04-11 06:41:23 CEST (+0200)	Christer Sjöqvist (CS) Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTER GUNNARSSON SJÖQVIST" Personnummer [REDACTED]  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER GUNNARSSON SJÖQVIST" Signerade 2025-04-09 16:25:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543395267

Per Sahlée (PS)

Identifierad med svenskt BankID som "PER SAHLÉE"

Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER SAHLÉE"

Signerade 2025-04-10 08:25:53 CEST (+0200)

Sara Söderholm (SS)

Identifierad med svenskt BankID som "SARA SÖDERHOLM"

Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA SÖDERHOLM"

Signerade 2025-04-12 18:46:12 CEST (+0200)

Jonas Skiöld (JS)

Identifierad med svenskt BankID som "JONAS SKIÖLD"

Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SKIÖLD"

Signerade 2025-04-06 18:10:57 CEST (+0200)

Mossler E Lundberg (MEL)

Identifierad med svenskt BankID som "ELISABETH MOSSLER-LUNDBERG"

Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elisabeth Mossler-Lundberg"

Signerade 2025-04-13 15:09:37 CEST (+0200)

Sebastian Lexander (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Karl Sebastian Lexander"

Personnummer [REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Sebastian Lexander"

Signerade 2025-04-13 19:21:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543395267

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Valberedningens förslag till ny styrelse och övriga förtroendeposter inför årsstämma 2025, Brf Ringen Bohusgatan 43-55

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode ska vara oförändrat 3,50 prisbasbelopp. 1 pbb är 58 800 för 2025.

Valberedningen föreslår att arvodet till förtroendemannarevisorn ska vara oförändrat 7500 kr.

Valberedningen föreslår att arvodet till de eller den som handhar uthyrningen av gästlägenheten ska vara oförändrat 12 500 kr

Valberedningen föreslår oförändrad styrelsestorlek med sex ordinarie ledamöter och två suppleanter. Dessutom har HSB en ordinarie.

Som ordinarie styrelseledamöter föreslås

Erik Leijonhufvud 47:1 Omval på två år

Göran Nilsson 49:5 Omval på två år, tidigare suppleant

Christer Sjökvist 53:6 Omval på två år

Som suppleant föreslås

Nomi Creson 47:7 Omval på ett år

Elias Kull 47:2 Nyval på ett år

Valda vid 2024 års stämma

Carl Fröderberg 49:4 Vald till 2026

Ryszard Szulkin 49:1 Vald till 2026

Sara Söderholm 49:7 Vald till 2026

Som revisor föreslås

Elisabeth Mossler-Lundberg 45:4 Omval på ett år

Som revisorssuppleant föreslås

Per Ahnegård 53:2 Omval på ett år

Valberedningen står till förfogande för omval.

Katarina Kalian 53:5

Bo Lundborg 53:4

Per Sundström 43:9

Motion om införande av Individuell Mätning och Debitering (IMD) för värme och varmvatten

Till: Styrelsen i Bostadsrättsföreningen BRF Ringen

Bakgrund Individuell Mätning och Debitering (IMD) innebär att varje hushåll betalar för sin faktiska energiförbrukning i stället för att kostnaderna fördelas kollektivt. Detta system har visat sig leda till en mer rättvis kostnadsfördelning och ett minskat energibehov, vilket både gynnar miljön och föreningens ekonomi.

Förslag För att främja en rättvis och energieffektiv boendemiljö föreslås att föreningen utreder och inför IMD för värme och varmvatten. Genom att installera mätare i varje lägenhet kan boende få en mer rättvis kostnadsfördelning och incitament att minska sin energiförbrukning.

Fördelar med IMD för:

1. **Rättvis kostnadsfördelning** – Boende betalar endast för den värme och varmvatten de faktiskt förbrukar.
2. **Energieffektivisering** – Studier visar att IMD leder till en minskad energianvändning eftersom hushållen blir mer medvetna om sin förbrukning.
3. **Miljöfördelar** – Minskad energiförbrukning innebär lägre koldioxidutsläpp.
4. **Långsiktig kostnadsbesparing** – Lägre uppvärmnings- och varmvattenkostnader kan ge ekonomiska besparingar för föreningen.

Genomförande För att införa IMD bör styrelsen:

1. Ta in offert från relevanta leverantörer av IMD-system.
2. Utredda tekniska och ekonomiska aspekter, inklusive installationskostnader och eventuella bidrag eller stöd.
3. Informera och involvera medlemmarna i processen genom informationsmöten och diskussioner.
4. Besluta om införande eller ej av IMD vid en kommande föreningsstämma.

Yrkande Jag yrkar att styrelsen får i uppdrag att:

1. Utredda möjligheten att införa Individuell Mätning och Debitering (IMD) för värme och varmvatten i föreningen.
2. Presentera en rapport om genomförbarhet, kostnader och förväntade besparingar till medlemmarna.
3. Lägga fram förslaget till beslut på en föreningsstämma.

Stockholm, 2025-03-25

Alessandro Badiale (Lägenhet 22)

Svar på motion: Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten

Styrelsen ser positivt på förslaget och delar uppfattningen att IMD kan främja både rättvisa och energieffektivitet. En mer rättvis fördelning av kostnaderna, där varje hushåll betalar för sin faktiska förbrukning, kan dessutom leda till ökad medvetenhet och minskad energianvändning.

Styrelsen bifaller därför motionen i den bemärkelsen att vi kommer att utreda förutsättningarna för att införa IMD i föreningen. Detta inkluderar tekniska möjligheter, kostnader, möjliga besparingar samt eventuella juridiska och praktiska aspekter.

Resultatet av utredningen kommer att presenteras för medlemmarna på nästa ordinarie årsstämma, där ett beslut om ett eventuellt införande kan fattas.

Styrelsens förslag till stämmobeslut Att föreningsstämman beslutar att bifalla motionen om att utreda individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten, samt att styrelsen ges i uppdrag att utreda möjligheterna till införande och återkomma med en rapport och eventuellt beslutsunderlag till nästa ordinarie årsstämma.

/Styrelsen

Motion om försäljning av gästlägenheten för att stärka föreningens ekonomi

Till: Styrelsen i Bostadsrättsföreningen BRF Ringen

Bakgrund Föreningen har idag en gästlägenhet som används av medlemmarna vid behov. För att stärka föreningens ekonomi och minska föreningens skuld föreslås att denna lägenhet säljs. Genom att även inkludera intilliggande förråd och styrelserum i försäljningen kan lägenheten utökas, vilket kan öka dess värde och attraktionskraft på marknaden.

Förslag För att förbättra föreningens ekonomiska situation föreslås att gästlägenheten, tillsammans med det intilliggande förrådet och styrelserummet, omvandlas till en större bostad och säljs.

Fördelar med förslaget:

1. **Ekonomisk förstärkning** – Försäljningen av lägenheten skulle ge föreningen ett kapitaltillskott och bidra till att minska föreningens skulder.
2. **Effektivare användning av yta** – I stället för att upprätthålla en gästlägenhet med underhållskostnader kan ytan användas mer effektivt.
3. **Ökat bostadsvärde** – Genom att bygga ihop gästlägenheten med förrådet och styrelserummet kan en större och mer attraktiv bostad skapas.
4. **Minskade driftkostnader** – En försäljning av ytan innebär att föreningen slipper framtida underhållskostnader för dessa utrymmen.

Genomförande För att genomföra försäljningen bör styrelsen:

1. Utredda möjligheten att bygga om och slå ihop ytorna till en större bostad.
2. Ta in offert från mäklare för att bedöma marknadsvärdet och försäljningspotentialen.
3. Undersöka juridiska och tekniska aspekter kring ombildning av utrymmena.
4. Presentera en detaljerad plan för försäljning till medlemmarna.
5. Lägga fram förslaget till beslut på en föreningsstämma.

Yrkande Jag yrkar att styrelsen får i uppdrag att:

1. Utredda möjligheten att sälja gästlägenheten samt inkludera förrådet och styrelserummet för att skapa en större bostad.
2. Presentera en rapport om genomförbarhet, kostnader och förväntade intäkter till medlemmarna.
3. Lägga fram förslaget till beslut på en föreningsstämma.

Stockholm, 2025-03-25

Alessandro Badiale (Lägenhet 22)

Svar på motion: Förslag om att sälja föreningens gästlägenhet

Styrelsen har behandlat förslaget och gjort en översiktlig bedömning av de ekonomiska och praktiska konsekvenserna av en eventuell försäljning. En försäljning skulle innebära betydande kostnader i form av juridisk hantering, uppdelning av fastigheten, ombyggnad, eventuell nybildning av lägenhetsregister och andra administrativa åtgärder. Dessa kostnader riskerar att minska det ekonomiska utbytet av en försäljning avsevärt.

Utöver de ekonomiska aspekterna vill styrelsen också lyfta att gästlägenheten är en uppskattad tillgång som används frekvent av medlemmarna. Den utgör ett mervärde i boendet och bidrar till föreningens attraktivitet.

Med hänsyn till både den begränsade ekonomiska nyttan och det faktum att lägenheten fyller en viktig funktion för många medlemmar, anser styrelsen inte att en försäljning är motiverad i dagsläget.

Styrelsens förslag till stämmobeslut:

Att föreningsstämman beslutar att avslå motionen om att tillsammans med intilliggande förråd och styrelserummet bygga om och sälja föreningens gästlägenhet.

Motion om digital bokning av tvättstuga och obokningsbar tid

Vi saknar tvättmaskin i lägenheten och vi har ett barn i förskola vilket innebär att vi ibland behöver tvätta oplanerat. Jag har därför en längre tid tänkt skriva en motion om detta och valde att sondera läget i föreningens facebookgrupp.

I en liten omröstning i facebookgruppen lades 24 röster (det gick att rösta på flera alternativ och det gick att lägga in nya alternativ):

- Inför ett digitalt bokningssystem: 8 röster
- Köp en tvättmaskin till din lägenhet: 5 röster
- Korta kvällstiden från 5 timmar så att 1 timme blir obokningsbar: 4 röster
- Köp in ytterligare en tvättmaskin till föreningen som är obokningsbar: 4 röster
- Uppmana dem som har möjlighet att tvätta på andra tider än vardagskvällar att göra det: 1 röst
- Fråga grannen som tvättar om man kan låna en maskin om den blir klar i förtid: 1 röst

I kommentarerna framkom det att det brukar vara ledigt i någon av tvättstugorna i gårdshuset på vardagskvällar. En person kommenterade också att det ofta är torkningen som är den trånga sektorn, inte själva tvättmaskinen, och det håller jag verkligen med om.

Eftersom det var ett större intresse för digitalt bokningssystem kollade jag upp lite mer om det. Det kostar bara 565 kronor i månaden för hela föreningen med www.bokatvattid.se. Några grannar hade detta i sin förra förening och var mycket nöjda, de tyckte den var enkel och smidig. I priset ingår 3 månaders gratis provotid, det är ingen bindningstid eller uppsägningstid, det är ingen startkostnad, bokningstavla inklusive montering ingår, bokning kan ske via mobil, dator, hemsida eller plattan vid tvättstugan, fritt antal bokningsobjekt t.ex. flera tvättstugor, lokal, uteplats, grill etc. Tjänsten kan också fås utan bokningsplatta från 99 kronor i månaden.

Efter att ha funderat mycket och diskuterat med grannar har jag kommit fram till ett förslag som jag tror de flesta skulle tycka var bra:

- En av två tvättstugor i gårdshuset får digital bokning. Då har alla som fortfarande vill möjlighet att boka med bricka i sitt hus. De som vill boka i en app utan att behöva gå ner till tvättstugan kan göra det. De som vill boka digitalt men inte vill ha en app kan göra det genom displayen utanför tvättstugan.
- Den sista tiden i tvättstugan med digital bokning kortas till kl. 20. Då finns två obokningsbara timmar kl. 20-22 vilket innebär att man hinner både tvätta och torka. Om det stämmer som flera kommenterade i facebookgruppen att det ofta är ledigt på vardagskvällar i någon av de två tvättstugorna i gårdshuset bör detta inte tränga undan de som vill boka dessa timmar. Det innebär också att möjligheten till den väldigt långa 5-timmarstvättiden finns kvar i både gårdshuset och gatuhuset.

Med denna lösning kan föreningen testa att införa ett digitalt bokningssystem, som jag tror att många vill ha, samtidigt som bricksystemet finns kvar i både gårdshuset och gatuhuset för de som vill använda det. Om det av någon anledning inte fungerar bra så kan man återgå till att endast ha ett

bricksystem igen. Om det är väldigt populärt kan på sikt fler tvättstugor få digital bokning. Med denna lösning kan det skapas en obokningsbar tvättid, utan att någon ny tvättmaskin och torktumlare behöver köpas in till föreningen, samtidigt som tre bokningsbara kvällstider finns kvar och samtidigt som behovet av den långa 5-timmars tiden kan tillgodoses i båda husen.

Slutligen. Det ska vara lätt att göra rätt. Även om det är nära till soprummet slängs ofta tvättmedelsförpackningar i tvättstugans soptunna. Kan den stora soptunnan ersättas med tre mindre? En för brännbart, en för plastförpackningar och en för pappersförpackningar.

Jag yrkar därför

Att en av två tvättstugor i gårdshuset får digital bokning.

Att den sista tiden i tvättstugan med digital bokning kortas till kl. 20 så att det finns två obokningsbara timmar kl. 20-22.

Att tvättstugornas stora soptunnor ersätts med tre mindre: brännbart, plastförpackningar samt pappersförpackningar.

Sonja Pagrotsky

Bohusgatan 55

Svar på motion: Införande av digital bokning, obokningsbara kvällstider samt sopsortering i tvättstugan

1. Införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan

Styrelsen har valt att avslå detta yrkande. Anledningen är att det i dagsläget inte har funnits något uttalat eller återkommande behov från medlemmarna att införa ett digitalt bokningssystem. Det nuvarande systemet fungerar väl och upplevs som tillräckligt av majoriteten. Ett byte skulle dessutom innebära en kostnad för föreningen både i inköp och administration, vilket inte anses motiverat i nuläget.

2. Att göra de sista två tvättstugans timmar obokningsbara

Styrelsen avslår även detta yrkande. Det finns idag ett stort tryck på kvällstider, särskilt sedan många medlemmar återgått till arbete på kontor. Att minska tillgängligheten ytterligare skulle riskera att skapa frustration och svårigheter att boka tider. Dessutom tar den nya tvättmaskinen över en timme att köra ett program, vilket gör att sista tvättpasset behövs i sin helhet för att hinna färdigt.

3. Införande av tre soptunnor i tvättstugan för sopsortering

Styrelsen avslår även detta förslag. Föreningen har redan ett välfungerande återvinningsrum i nära anslutning, där alla medlemmar kan sortera sitt avfall. Att placera ut flera kärl i tvättstugan innebär inte bara utrymmesbrist, utan även att någon måste ansvara för att tömma (och sortera avfallet) dessa regelbundet – något som inte är praktiskt eller rimligt i nuläget. Om någon medlem slänger förpackningar i soptunnan i tvättstugan är det ett ordningsproblem snarare än ett systemproblem, och löses bäst genom information och dialog.

Styrelsens förslag till stämmobeslut:

Att föreningsstämman beslutar att avslå alla punkter i motionen om tvättstugan och obokningsbar tid.



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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