



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åby 1:42	2007	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961 och 1962

Föreningen har 38 hyreslägenheter och 275 bostadsrätter om totalt 18 663 kvm och 2 lokal om 109 kvm. Totalyta inkl garage är 20 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Blomqvist	Ordförande
Lars-Birger Norberg	Styrelseledamot
Lisa Maria Jansson	Styrelseledamot
Marin Tomic	Styrelseledamot
Yvonne Ruston	Styrelseledamot
Curt Winberg	Suppleant
Omar M'rabet	Suppleant

Valberedning

Ellen Simmerlein
Lylia Tseljadinova

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Katrine Elbra KPMG AB Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Byte takfläktar
Energideklaration
Målning trappräcken och handledare
Trapphusmålning
OVK

2021 ● Målning parkeringsplatser
Stamspolning

Planerade underhåll

2024 ● Stammar, avlopp, dagvatten

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Göteborg Energi
Markservice	Etni
Vatten	Haninge Kommun
Bredband	Bahnhof
Tv	Tele2
Förvaltning	SBC
Parkeringsbevakning	P-Service
Städning	Städhuset
Elavläsning	Infometric
Ventilation	Hemkomfort
Passersystem, tvättstugor	LTP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, delvis tack vare de extra intäkter som försäljningen av uppsagda hyresrätter ger.

Föreningens årsavgifter höjdes med 5 % från 1 januari 2023, och med 2 % från januari 2024. Även hyrorna för föreningens 34 kvarvarande hyresgäster höjdes med 6 %, för 2022-2023, och sedan med ytterligare 4.75 % från mars 2024.

Parkerings-, garage- och förrådsavgifterna har höjts med 7 % från och med 2024.

Förändringar i avtal

Föreningens styrelse ser löpande över olika avtal, kostnader och utgifter för att om möjligt förbättra pris, villkor och leveranser.

Den viktigaste avtalsförändringen under verksamhetsåret gällde föreningens fastighetsförvaltning. Sedan 1 juli 2023 är det SBC som sköter den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln. En väl fungerande förvaltning är en förutsättning för att föreningens styrelsemedlemmar ska kunna utföra sitt uppdrag på ett bra sätt. Allteftersom SBC har kommit in i olika delar i förvaltningen så har vi som ingått i styrelsen kunnat fokusera på det formella beslutsfattandet och den övergripande styrningen och utvecklingen av föreningen.

Utöver det nya avtalet för fastighetsförvaltningen har vi även tecknat en både bättre och billigare fastighetsförsäkring hos Folksam.

Övriga uppgifter

Outnyttjade utrymmen:

Styrelsen har länge haft för avsikt att iordningställa outnyttjade utrymmen till förråd och förvaring. Med förvaltaren SBC:s hjälp har vi omvandlat de före detta sopnedkastrummen till utomhusförråd. De lämpar sig särskilt väl för förvaring av barnvagnar, cyklar, bildäck osv. Vi planerar även för ett nytt gemensamt cykelrum.

Fler fastighetsåtgärder och förbättringar:

Hösten 2023 bytte föreningen ut alla elmätare. På sikt kommer det att ge medlemmarna möjlighet att själva följa sin förbrukning.

Föreningen har vidare installerat läsare för inpasseringsbricka vid alla tvättstugor för enklare in- och utpassering. Det minskar även våra kostnader för nyckelhanteringen.

Andra åtgärder är bättre hantering av parkeringskän och tillgång på platser att hyra. Vi har som exempel infört krav på tillstånd i kombination med avgift för besöksparkeringen, i syfte att dessa ska kunna nyttjas av våra medlemmar och deras besökare, istället för av kringboende i området.

Beslut om åtgärder efter stämman:

Vid stämman 2023 beslutades att föreningen skulle utreda möjligheterna att utnyttja solenergi samt att installera laddstationer för elbilar. Vidare beslutades att föreningen ska byta ut både föreningsskyltarna och gatuskyltarna på husen samt sätta upp områdesskyltar vid infarterna. Det förberedande arbetet med de olika projekten har inletts, och upphandling kan förmodligen ske under 2024-2025.

Informations- och trivselsfrågor:

Styrelsen publicerar månadsvis aktuell information till medlemmarna på hemsidan. Utöver det utkommer ett nyhetsbrev ut cirka två-tre gånger om året. För att ytterligare främja trivsel och god ordning ges nya medlemmar en obligatorisk introduktion i samband med inflyttningen. Andra aktiviteter under 2023 var våra containerdagar, öppet hus med fika och trivseldag med korvgrillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 315 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 328 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 798 125	16 757 934	16 656 635	17 290 000
Resultat efter fin. poster	-2 896 203	-1 659 233	177 892	1 073 000
Soliditet (%)	49	48	47	47
Yttre fond	4 836 270	3 900 854	-	-
Taxeringsvärde	267 472 000	267 472 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 481	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 935	6 993	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	48	87	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	127	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	99	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	66	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	292	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	9,87	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 462 177 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att den främsta anledningen till årets negativa resultat är Riksbankens räntehöjningar. Styrelsen har varit medveten om det, men vi har valt att inte chockhöja årsavgifterna för att kompensera för de ökade kostnaderna. Vi vill även fortsättningsvis vara en attraktiv förening med relativt låga avgifter.

En annan utgift som ökat ytterligare är våra juridiska kostnader. Som ytterst ansvarig för föreningen är styrelsen skyldig att hantera olika juridiska ärenden, som t.ex. olovliga andrahandsuthyrningar eller obetalda årsavgifter och hyror, och juridiska processer är mycket kostsamma att driva.

Styrelsen noterar vidare att kostnaden för snöröjningen har ökat markant. Vår uppfattning är att snöröjningen har haft brister och även utförts för ofta. Vi avser därför att byta entreprenör inför vintern 2024-2025.

Eftersom styrelsen har arbetat aktivt med att utveckla föreningen på olika sätt så har också avskrivningarna ökat. Föreningen har trots allt ett fortsatt stort eget kapital, vilket ger oss utrymme för olika vidareutvecklingsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	94 030 556	-	901 568	94 932 124
Upplåtelseavgifter	40 321 466	-	2 813 432	43 134 898
Fond, yttre underhåll	3 900 854	133 000	802 416	4 836 270
Balanserat resultat	-908 778	-1 792 233	-802 416	-3 503 427
Årets resultat	-1 659 233	1 659 233	-2 896 203	-2 896 203
Eget kapital	135 684 864	0	818 797	136 503 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 701 011
Årets resultat	-2 896 203
Reservering till fond för yttre underhåll 2023 enligt stadgar	-802 416
Totalt	-6 399 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	522 957
Balanseras i ny räkning	-5 876 673

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 798 125	16 757 933
Övriga rörelseintäkter	3	796 876	122 679
Summa rörelseintäkter		18 595 001	16 880 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 710 437	-12 374 186
Övriga externa kostnader	9	-1 199 514	-1 211 534
Personalkostnader	10	-232 586	-215 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 328 602	-2 740 315
Summa rörelsekostnader		-17 471 140	-16 541 628
RÖRELSERESULTAT		1 123 861	338 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		531 014	124 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 551 079	-2 122 889
Summa finansiella poster		-4 020 065	-1 998 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 896 203	-1 659 233
ÅRETS RESULTAT		-2 896 203	-1 659 233

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	248 391 161	245 626 177
Markanläggningar	13	2 574 013	2 741 653
Pågående projekt		0	3 494 803
Summa materiella anläggningstillgångar		250 965 174	251 862 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 965 174	251 862 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		186 735	98 228
Övriga fordringar	14	9 336 052	43 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	312 624	520 264
Summa kortfristiga fordringar		9 835 410	662 386
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 376 658	27 428 571
Summa kassa och bank		19 376 658	27 428 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 212 069	28 090 957
SUMMA TILLGÅNGAR		280 177 242	279 953 590

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 067 022	134 352 022
Fond för yttre underhåll		4 836 270	3 900 854
Summa bundet eget kapital		142 903 292	138 252 876
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 503 427	-908 778
Årets resultat		-2 896 203	-1 659 233
Summa ansamlad förlust		-6 399 631	-2 568 011
SUMMA EGET KAPITAL		136 503 661	135 684 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	111 928 545	86 075 788
Leverantörsskulder		2 410 060	1 752 532
Skatteskulder		117 877	68 948
Övriga kortfristiga skulder		35 205	56 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 181 894	2 314 934
Summa kortfristiga skulder		116 673 581	90 268 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 177 242	279 953 590

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 123 861	338 984
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 328 602	2 740 315
	4 452 464	3 079 299
Erhållen ränta	531 014	124 672
Erlagd ränta	-4 653 802	-1 952 575
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 676	1 251 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-493 904	638 075
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	654 822	811 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 594	2 700 979
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 431 143	-11 315 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 431 143	-11 315 944
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 715 000	7 575 000
Amortering av lån	-1 147 243	-1 470 931
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 567 757	6 104 069
ÅRETS KASSAFLÖDE	627 208	-2 510 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	27 428 571	29 939 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	28 055 778	27 428 571

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 551 028	11 763 407
Hysesintäkter bostäder	2 586 299	2 712 678
Hysesintäkter lokaler	69 324	69 324
Hysesintäkter lokaler, moms	4 583	54 996
Hysesintäkter garage	540 854	542 006
Hysesintäkter p-plats	320 395	321 149
Hysesintäkter p-plats, moms	33 285	0
Hysesintäkter förråd	18 182	13 992
Deb. fastighetskatt	4 524	4 524
Bredband	272 255	271 235
El, moms	1 244 767	930 312
Övriga intäkter	15 200	0
Serviceavgifter, moms	34 389	40 540
Pantsättningsavgift	14 013	0
Överlåtelseavgift	37 867	0
Andrahandsuthyrning	44 351	33 771
Vidarefakturerade kostnader	6 831	0
Öres- och kronutjämning	-22	-1
Summa	17 798 125	16 757 933

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	410 735	0
Övriga intäkter	182 487	122 679
Försäkringsersättning	203 654	0
Summa	796 876	122 679

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 127 467	992 171
Fastighetsskötsel utöver avtal	75 062	219 095
Fastighetsskötsel gård enl avtal	755 181	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	200 056	0
Larm och bevakning	312	0
Städning enligt avtal	480 144	459 936
Städning utöver avtal	0	5 873
Besiktningar	0	6 600
Brandskydd	15 551	20 000
Myndighetstillsyn	128 642	0
Gårdkostnader	147 930	857 163
Gemensamma utrymmen	35 793	0
Sophantering	32 613	0
Garage/parkering	10 082	0
Snöröjning/sandning	881 769	476 575
Serviceavtal	74 095	161 699
Förbrukningsmaterial	26 714	3 501
Summa	3 991 410	3 202 613

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	31 950	348 046
Hyseslägenheter	81 415	236 367
Bostadsrättslägenheter	52 366	0
Tvättstuga	110 816	15 116
Trapphus/port/entr	11 413	23 537
Källarutrymmen	9 069	0
Dörrar och lås/porttele	93 300	11 426
VVS	223 986	176 150
Värmeanläggning/undercentral	30 470	120 000
Ventilation	98 441	0
Elinstallationer	65 671	8 456
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 570	0
Fönster	12 719	0
Balkonger/altaner	29 990	0
Mark/gård/utemiljö	118 165	0
Garage/parkering	9 821	0
Vattenskada	88 192	72 866
Skador/klotter/skadegörelse	35 528	19 494
Temp. rep und eller projekt	754	0
Summa	1 119 636	1 031 458

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	22 563	484 802
Ventilation	103 916	183 799
Fasader	24 484	0
Balkonger/altaner	307 119	0
Mark/gård/utemiljö	64 875	0
Summa	522 957	668 601

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 132 335	2 552 237
Uppvärmning	2 601 321	1 980 268
Vatten	1 489 534	1 322 958
Sophämtning/renhållning	454 196	342 008
Grovsopor	9 041	7 858
Summa	5 686 426	6 205 329

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	181 498	182 848
Självrisk	58 500	0
Kabel-TV	289 440	267 211
Bredband	308 492	287 418
Fastighetsskatt	552 077	530 167
Korr. fastighetsskatt	0	-1 459
Summa	1 390 007	1 266 185

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 934	0
Tele- och datakommunikation	18 983	6 378
Juridiska åtgärder	434 721	342 159
Inkassokostnader	14 860	960
Förvaltningskostnader	6 058	0
Revisionsarvoden extern revisor	-50 000	45 000
Styrelseomkostnader	0	313
Fritids och trivselkostnader	2 418	735
Föreningskostnader	19 221	24 144
Förvaltningsarvode enl avtal	338 050	300 000
Överlåtelsekostnad	61 589	0
Pantsättningskostnad	24 365	0
Övriga förvaltningsarvoden	47 105	147 995
Korttidsinventarier	4 478	42 940
Administration	91 173	44 741
Konsultkostnader	168 971	255 309
Bostadsrätterna Sverige	11 560	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 030	860
Summa	1 199 514	1 211 534

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	184 450	169 800
Arbetsgivaravgifter	48 136	45 793
Summa	232 586	215 593

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 548 985	2 119 518
Dröjsmålsränta	2 094	3 371
Summa	4 551 079	2 122 889

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	267 000 230	255 064 416
Årets inköp	5 925 946	11 935 814
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 926 176	267 000 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 374 053	-18 694 491
Årets avskrivning	-3 160 962	-2 679 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 535 015	-21 374 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	248 391 161	245 626 177
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 569 938</i>	<i>49 569 938</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 844 000	168 844 000
Taxeringsvärde mark	98 628 000	98 628 000
Summa	267 472 000	267 472 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 319 840	987 725
Årets inköp	0	2 332 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 319 840	3 319 840
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-578 187	-517 434
Årets avskrivning	-167 640	-60 753
Utgående ackumulerad avskrivning	-745 827	-578 187
Utgående restvärde enligt plan	2 574 013	2 741 653

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	91 108	43 894
Momsavräkning	178 075	0
Övriga kortfristiga fordringar	387 749	0
Transaktionskonto	3 638 974	0
Borgo räntekonto	5 040 146	0
Summa	9 336 052	43 894

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	29 264	109 609
Förutbet fast skötsel	0	124 653
Förutbet försäkr premier	73 398	78 738
Förutbet kabel-TV	74 948	72 287
Förutbet bredband	74 419	84 977
Förutbet förvaltning	0	50 000
Upplupna intäkter	60 595	0
Summa	312 624	520 264

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2027-05-19	3,18 %	27 000 000	27 000 000
Nordea	2024-11-20	1,09 %	27 000 000	27 000 000
SBAB	2024-12-16	4,98 %	7 250 000	8 000 000
SBAB	2024-05-10	4,99 %	24 513 918	24 726 000
SBAB	2024-03-08	4,86 %	26 314 517	26 423 000
SBAB	2024-03-20	4,93 %	26 850 110	26 927 000
Summa			138 928 545	140 076 000
Varav kortfristig del			111 928 545	86 075 788

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 942 330 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	120 799	0
Uppl kostn el	147 952	340 252
Uppl kostnad Värme	407 918	387 781
Uppl kostn räntor	112 500	0
Uppl ränta bokslut	0	215 223
Förutbet hyror/avgifter	1 392 725	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	1 321 678
Beräkn arvode revision	0	50 000
Summa	2 181 894	2 314 934

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

167 878 516

2022-12-31

167 878 516

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen fortsätter att rusta upp gårdarna med bland annat nya uteplatser och planteringar, fler buskar och träd samt stämningsbelysning. De redan upprustade gårdarna är väldigt uppskattade, och har skapat ett stort mervärde för medlemmarna. Nästa gård att renoveras blir den på Ringvägen 120-126. Förberedelserna pågår och projektet planeras till hösten 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Lars-Birger Norberg
Styrelseledamot

Lisa Maria Jansson
Styrelseledamot

Marin Tomic
Styrelseledamot

Mikael Blomqvist
Ordförande

Yvonne Ruston
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.06.2024 15:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:

BJdjbd6rC

ENVELOPE ID:

ryPibupB0-BJdjbd6rC

DOCUMENT NAME:

Brf Ringen i Västerhaninge, 769615-6418 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVONNE RUSTON yvonne.ruston@hotmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 10:24 17.06.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/25) IP: 193.188.156.131
2. Lars-Birger Norberg larsnorberg95@msn.com	Signed Authenticated	17.06.2024 12:41 17.06.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/19) IP: 217.27.184.149
3. MIKAEL BLOMQVIST mail@ou812.se	Signed Authenticated	17.06.2024 15:07 17.06.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/11) IP: 104.28.31.64
4. Lisa Maria Jansson lisa.m.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 18:07 17.06.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/19) IP: 172.226.48.40
5. MARIN TOMIC marin.tomic@kunskapsskolan.se	Signed Authenticated	18.06.2024 14:48 18.06.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/27) IP: 213.212.7.97
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	18.06.2024 15:16 18.06.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, org. nr 769615-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 15:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:
Hy-djZOTBA

ENVELOPE ID:
HygDiZ_THA-Hy-djZOTBA

DOCUMENT NAME:
Rev ber 2023 Brf Ringen i Västerhaninge.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	18.06.2024 15:17 18.06.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed