



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ringaren, Uppsala

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Beathe Norlander	Ordförande
Tommy Bengt Kjell	Ledamot
Helena Lidman	Ledamot
Lars Henrik Wredh	Ledamot
Åsa Wängelin	Ledamot

Bo Anders Hedman	Suppleant
Sara Maria Magnusson	Suppleant
Jens Per Daniel Norberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Ericsson	Ordinarie Extern	Borev
----------------	------------------	-------

### Valberedning

Shirin Albäck Öberg  
Lars Blom  
Charlotte Lidsell

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-07. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-28. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Librobäck 12:6	2007-05-23	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

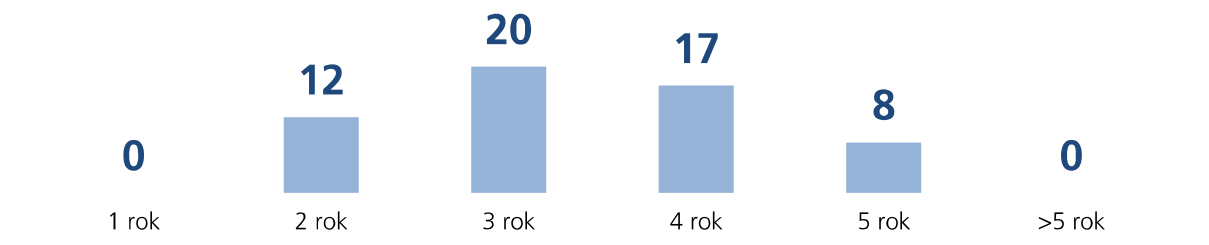
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 885 m<sup>2</sup>, varav 4 885 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Uppsala Librobäck GA5

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av skalskydd	2022	
Rensning stickledning	2021	
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2021	
Solceller på taket	2020	
Individuell elmätning	2020	
Rengöring ventilationskanaler	2020	
Pergola och avdelare våning 1 byte	2019	2019
Målning av balkongskärmar våning 4	2018	
Byte av trä plank	2018	
Betonggolv trapphus målning	2017	2017
Stamrensning	2016 - 2017	Slutförs 2017
Planerat underhåll	År	
OVK	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
UBC teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
NOA Lyftteknik	Hiss
Upplands tvätt o kyl	Tvättmaskiner
Vattenfall	Fjärrvärme
Sinnesfrid Städservice AB	Städservice+ Entrémattor
Fortum	El
Infometric AB	Individuell mätning
Tele2	TV
Our Energy	Laddstolpar

### Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

Höjningen 2023 beror på höjd ränta i samband med omsättning av lån.

Höjningen beror också på högre driftskostnader.

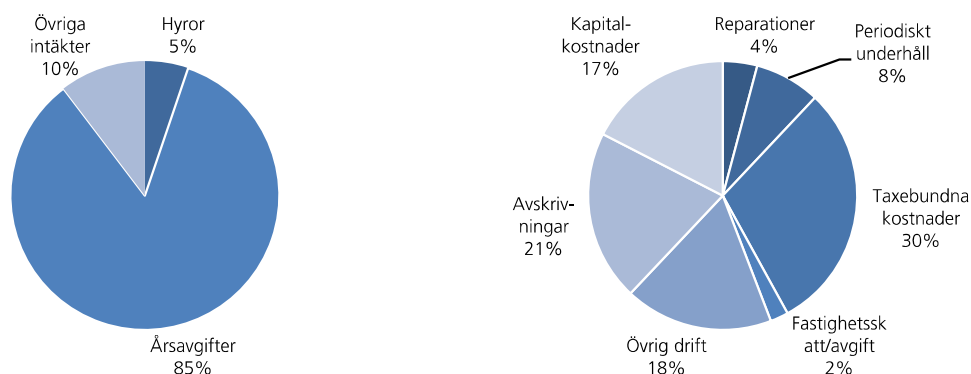
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 628 083</b>	<b>3 900 483</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 046 813	3 691 892
Finansiella intäkter	16 470	3 276
Minskning kortfristiga fordringar	23 027	422 177
Ökning av kortfristiga skulder	67 576	71 979
	<b>4 153 886</b>	<b>4 189 324</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 495 040	2 253 312
Finansiella kostnader	702 090	669 912
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-8 015	34 500
Minskning av långfristiga skulder	504 000	504 000
	<b>3 693 115</b>	<b>3 461 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 088 855</b>	<b>4 628 083</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>460 772</b>	<b>727 600</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av skalsydd alla ytterdörrar.

Trädgårdsdagar har anordnats på våren och hösten.

Glöggmingel på gården i samband med att vi tänder adventsbelysningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	699	664	664	664
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 843	10 947	11 050	11 153
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	81	25	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	87	81	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	38	36	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	144	137	134	133
Soliditet (%)	60	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	-56	165	184
Nettoomsättning (tkr)	4 038	3 647	3 435	3 434

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 885 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 348 000	0	0	31 348 000
Upplåtelseavgifter	47 022 000	0	0	47 022 000
Fond för yttre underhåll	4 015 755	656 000	-304 704	3 664 459
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>82 385 755</b>	<b>656 000</b>	<b>-304 704</b>	<b>82 034 459</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 539 922	-656 000	248 674	-1 132 597
Årets resultat	39 663	39 663	56 030	-56 030
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 500 259</b>	<b>-616 337</b>	<b>304 704</b>	<b>-1 188 626</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 885 496</b>	<b>39 663</b>	<b>0</b>	<b>80 845 833</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-883 923
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-656 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 500 260</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	317 434
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 182 826</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 038 404	3 647 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 409	44 443
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 046 813</b>	<b>3 691 892</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 242 470	-2 048 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 536	-129 182
Personalkostnader	Not 6	-76 034	-75 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-826 490	-827 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 321 530</b>	<b>-3 081 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>725 284</b>	<b>610 606</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 470	3 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 090	-669 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-685 620</b>	<b>-666 636</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>39 663</b>	<b>-56 030</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 663</b>	<b>-56 030</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	129 401 090	130 235 595
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 401 090</b>	<b>130 235 595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 401 090</b>	<b>130 235 595</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	42 235	9 943
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 415 293	2 751 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	42 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 457 528</b>	<b>2 803 811</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 679 537	1 895 509
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 679 537</b>	<b>1 895 509</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 137 065</b>	<b>4 699 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 538 155</b>	<b>134 934 915</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 370 000	78 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 015 755	3 664 459
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 385 755</b>	<b>82 034 459</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 539 922	-1 132 597
Årets resultat		39 663	-56 030
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 500 259</b>	<b>-1 188 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 885 496</b>	<b>80 845 833</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 516 927	30 150 337
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 516 927</b>	<b>30 150 337</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 453 410	23 324 000
Leverantörsskulder		206 104	229 747
Skatteskulder		9 905	8 506
Övriga skulder		40 337	14 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	425 976	361 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 135 732</b>	<b>23 938 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 538 155</b>	<b>134 934 915</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	113 år	113 år
Elanläggningar	25, 60 år	25, 60 år
Laddstationer	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 416 077	3 245 678
Hyror parkering	109 500	97 000
Hyror carport	102 000	100 500
Elintäkter	10 260	10 305
Elintäkter moms	384 369	193 928
Överlåtelse/pantsättning	16 181	0
Öresutjämning	18	38
	<b>4 038 404</b>	<b>3 647 449</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	9 943
Extra statligt stöd	0	34 500
Övriga intäkter	8 409	0
	<b>8 409</b>	<b>44 443</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 735	130 325
	Fastighetsskötsel beställning	1 466	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 185	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 290	912
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning entreprenad	123 371	122 558
	Mattvätt/Hyrmattor	32 882	1 819
	Hissbesiktning	7 650	6 590
	Gemensamma utrymmen	138	9 827
	Sophantering	2 358	0
	Gård	14 804	4 261
	Serviceavtal	2 966	15 625
	Förbrukningsmateriel	3 465	7 560
		<b>323 059</b>	<b>299 477</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	809
	Tvättstuga	13 831	30 540
	Entré/trapphus	9 588	1 313
	Lås	3 655	305
	VVS	19 803	2 965
	Ventilation	29 988	23 046
	Elinstallationer	2 890	14 298
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	224	0
	Hiss	85 828	47 785
	Huskropp utvändigt	0	15 407
	Garage/parkering	0	1 656
		<b>165 806</b>	<b>138 124</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	311 485	0
	VVS	0	120 183
	Ventilation	5 949	0
	Elinstallationer	0	150 021
	Garage/parkering	0	34 500
		<b>317 434</b>	<b>304 704</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	514 898	393 792
	Värme	426 555	423 165
	Vatten	182 155	186 698
	Sophämtning/renhållning	85 163	69 326
		<b>1 208 771</b>	<b>1 072 982</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 036	70 127
	Kabel-TV	43 838	61 030
	Bredband	9 651	8 360
	Övriga fastighetskostnader	12 292	10 963
		<b>140 817</b>	<b>150 480</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 583</b>	<b>83 163</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 242 470</b>	<b>2 048 930</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 251	1 563
	Tele- och datakommunikation	9 361	6 158
	Revisionsarvode extern revisor	14 700	14 275
	Föreningskostnader	450	1 276
	Styrelseomkostnader	6 973	3 495
	Fritids- och trivselkostnader	3 910	0
	Förvaltningsarvode	108 138	91 774
	Administration	25 443	4 432
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>176 536</b>	<b>129 182</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	64 900	64 000
	Sociala kostnader	11 134	11 200
		<b>76 034</b>	<b>75 200</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	805 988	805 988
	Förbättringar	20 502	21 985
		<b>826 490</b>	<b>827 973</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	138 816 938	138 782 438
	Nyanskaffning laddstolpar	50 625	34 500
	Bidrag Solceller	-58 640	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 808 923</b>	<b>138 816 938</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 581 343	-7 753 370
	Årets avskrivningar enligt plan	-826 490	-827 973
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 407 833</b>	<b>-8 581 343</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 401 090</b>	<b>130 235 595</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 502 000	44 502 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		<b>119 000 000</b>	<b>119 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
		<b>119 000 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	4 816	2 928
	Momsavräkning	0	16 366
	Klientmedel hos SBC	1 116 573	1 682 261
	Fordringar	2 557	0
	Fordringar kreditfakturor	-1 398	0
	Räntekonto hos SBC	2 292 745	1 050 314
		<b>3 415 293</b>	<b>2 751 868</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering, Handelsbanken	0	42 000
		<b>0</b>	<b>42 000</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 664 459	3 079 709
	Reservering enligt stadgar	656 000	656 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-304 704	-71 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 015 755</b>	<b>3 664 459</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,910 %	1 672 127	2 176 127	2025-09-01
Handelsbanken	2,200 %	11 000 000	11 000 000	2025-03-30
Handelsbanken	4,190 %	11 820 000	11 820 000	2025-12-30
Handelsbanken	1,000 %	7 976 000	7 976 000	2026-09-30
Handelsbanken	1,510 %	7 949 410	7 949 410	2023-03-30
Nordea	1,250 %	12 552 800	12 552 800	2024-03-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 970 337</b>	<b>53 474 337</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 453 410	-23 324 000	
		<b>44 516 927</b>	<b>30 150 337</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 450 337 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	59 880 000	59 880 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	60 581	25 002
	Avgifter och hyror	0	336 744
	Avgifter och hyror	365 395	0
		<b>425 976</b>	<b>361 746</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att bygga om en av tvättstugorna till övernattningsrum/samlingsrum.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2023

Beathe Norlander  
Ordförande

Tommy Bengt Kjell  
Ledamot

Helena Lidman  
Ledamot

Lars Henrik Wredh  
Ledamot

Åsa Wängelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tomas Ericsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringaren, Uppsala, org.nr 769613-3029

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringaren, Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringaren, Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)