

Årsredovisning 2025

Brf Ringen

717600-1944



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ringen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-25 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Fålhagen 6:5	1948	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna / Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 328 kvm 10 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 488 kvm. Byggnadernas totalyta är 4816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Norman	Ordförande
Anette Wennås	Styrelseledamot
Eva Lundström	Styrelseledamot
Max Samuelsson	Styrelseledamot
Stefan Evander	Suppleant

Valberedning

Joakim von Zweigbergk (tidigare Malmberg), Annika Ekström

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Ljungberg Revisor
John Bernt Evert Åslund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-28. fråga om ändring i stadgar samt fråga om inrättande av övernattningsum och bastu.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Nytt tegel på taken
- 1998** ● Stamreovering Vatten och El
- 2000** ● Innergården: Asfalt ersäts med grus. Nya träd och planteringar
- 2002** ● Restaurering av balkonger inklusive nya räcken
- 2004** ● Radonmätning utan anmärkning
- 2011** ● Tilläggsisolering vindsbjälklag
Omputsning fasader samt nya entrédörrar
- 2012** ● Indragning bredband till samtliga bostadslägenheter
- 2013** ● Fönstermålning inklusive riktning och justering
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021** ● Förbättring belysning på gården samt ljusautomatik i trapphusen.
Laddstolpar för elbilar
Etablerat ett enklare hobbyrum i källaren
Radonmätning utan anmärkning
Hetvattenspolning avloppsstammar
- 2022** ● Trädbeskärning
Nytt låssystem till allmänna utrymmen
Modernisering värme: Ny värmexväxlare i undercentral
- 2023** ● Renovering och modernisering av hissar: Nya hisskorgar, automatdörrar och maskineri
Sotning rökkanaler till eldstäder
Modernisering värme: Byte radiatorventiler och termostater i hela fastigheten samt nytt expansionskärl
Installation av nyckeltuber i lägenhetsdörrar
Översyn takgenomföringar
- 2024** ● Takgenomföringar tätade
- 2025** ● Omdisponering sopkärl samt införande av källsortering påbörjat
OVK genomförd med delvis underkänt resultat
Översyn och upprustning av skyddsrum genomförd

Planerade underhåll

- 2026** ● Omdisponering sopkärl - införande av källsortering
Åtgärder efter delvis underkänd OVK
- 2027** ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Branschorgan	Bostadsrätterna
Byggarbeten	Håkan Zillén Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	NABO Uppsala AB
Elarbeten	J. Östling & C. Sparf El AB
Elnätsavgift	Vattenfall Eldistribution
Fastighets-el	Fotum Ellevio
Fjärrvärme	Vattenfall Fjärrvärme
Förbrukningsmätning elbilsaddare	Assemblin El AB
Hissunderhåll	Otis Aktiebolag
Långivare	Handelsbanken
Lås- och nyckelhantering	Certego AB
Lokalvård gemensamma utrymmen	Ren Jämt i Uppsala AB
Parkeringsbevakning	Securitas Bevakning AB
Skyddsrumsoversyn	Briab Brand och Riskingenjörerna AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Tekniskt förvaltning - Fastighetsskötsel	Bredablick AB (tidigare UBC Tekning förvaltning AB)
TV och Bredband	Tele 2 Sverige AB
VVS-arbeten	Teubers Rör AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året färdigställdes det sista i upprustningen av våra skyddsrum och en utbildning för medlemmar hölls i hur man använder ett sådant om behovet uppstår. 13 personer deltog i utbildningen.

För att möta krav från kommunen om att införa källsortering i föreningen har vi disponerat om och skaffat ytterligare kärl för hanteringen. Bygglovsprocessen pågår och vi behöver ett godkännande innan vi kan ta anläggningen i bruk.

Vi har återupptagit tråden efter en brandskyddsöversyn som gjordes 2017. En rad åtgärder har och kommer att vidtas.

Utredning om fönsterrenovering har fördjupats. Ett uppdrag har lagts på konsultfirman Bjerking att utreda nödvändiga åtgärder och ta fram åtgärdsförslag.

Ventilationsanläggningarna i våra "butikslokaler" installerades 2010. Alltsedan dess har ansvarsfrågan för skötsel och underhåll av dessa varit oklar. Efter en genomgång tillsammans med jurist av våra stadgar och historiken kring installationen är det nu klart att det är föreningens ansvar. En skötselplan har tagits fram och underhåll genomförs framledes av Bredablick.

Obligatorisk Ventilationskontroll OVK genomfördes under sommaren med delvis underkänt resultat. I vissa fall beroende på enskilda medlemmars egen ombyggnad, i andra fall beroende på exempelvis slitna frånluftsspjäll som inte går att reglera. Ett arbete pågår för att åtgärda bristerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året höjde vi avgiften med 2%. Tillsammans med de stora höjningarna 2023 (5% respektive 20%) och att vi envetet jobbar med att hålla utgifterna nere, har gjort att vi är på god väg mot en ekonomi i balans. Vi slutar året med 1 100 000 i kassan, vilket är vad vi ungefär bör ha som buffert för oförutsedda utgifter.

Driftkostnader såsom värme, sophämtning, fastighetsskötsel och administration, mm står för den största delen av våra utgifter. Av årets närmare fyra miljoner i intäkter gick endast ca 140 000 kronor till någon form av nya förbättringsåtgärder, och ca 700 000 gick till amortering och räntor avseende lån för tidigare gjorda förbättringar och reparationer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 2%.

Förändringar i avtal

En utredning om eventuellt byte av försäkringsgivare gjordes, men inget bättre alternativ stod att finna

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 919 599	3 856 358	3 199 138	3 049 103
Resultat efter fin. poster	591 851	510 655	239 830	-212 449
Soliditet (%)	46	43	39	40
Yttre fond	377 464	170 985	2 779 236	2 913 947
Taxeringsvärde	96 367 000	101 407 000	101 407 000	101 407 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	769	635	610
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	89,2	90,6	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 639	1 732	1 760	1 677
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 570	1 666	1 694	1 613
Sparande / kvm totalyta, kr	203	180	162	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	20	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	182	156	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	51	39	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	256	215	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,49	1,78	1,10
Räntekänslighet (%)	2,10	2,25	2,77	2,75

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 40 393 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	208 550	-	-	208 550
Fond, yttre underhåll	170 986	-	206 479	377 465
Balanserat resultat	5 714 686	510 651	-206 479	6 018 859
Årets resultat	510 651	-510 651	591 848	591 848
Eget kapital	6 604 873	0	591 848	7 196 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 018 859
Årets resultat	591 848
Totalt	6 610 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208 884
Balanseras i ny räkning	6 401 823
	6 610 707

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 919 599	3 856 358
Övriga rörelseintäkter	3	2 838	123 685
Summa rörelseintäkter		3 922 437	3 980 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 354 008	-2 503 133
Övriga externa kostnader	9	-262 016	-197 406
Personalkostnader	10	-107 662	-111 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 768	-375 880
Summa rörelsekostnader		-3 108 454	-3 188 047
RÖRELSERESULTAT		813 984	791 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		995	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-223 131	-281 659
Summa finansiella poster		-222 136	-281 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		591 848	510 651
ÅRETS RESULTAT		591 848	510 651

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 702 520	13 633 508
Maskiner och inventarier	13	360 519	408 747
Pågående projekt	14	148 269	127 675
Summa materiella anläggningstillgångar		14 211 308	14 169 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 211 308	14 169 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 053	28 485
Övriga fordringar	15	175 402	740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	146 246	156 730
Summa kortfristiga fordringar		337 701	185 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		946 837	1 024 557
Summa kassa och bank		946 837	1 024 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 284 538	1 210 512
SUMMA TILLGÅNGAR		15 495 846	15 380 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 550	208 550
Fond för yttre underhåll		377 465	170 986
Summa bundet eget kapital		586 015	379 536
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 018 859	5 714 686
Årets resultat		591 848	510 651
Summa fritt eget kapital		6 610 707	6 225 338
SUMMA EGET KAPITAL		7 196 721	6 604 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 400 000	0
Summa långfristiga skulder		3 400 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	4 163 460	7 994 106
Leverantörsskulder		157 587	184 662
Skatteskulder		7 972	16 095
Övriga kortfristiga skulder		69 456	67 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	500 650	513 188
Summa kortfristiga skulder		4 899 125	8 775 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 495 846	15 380 443

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	813 984	791 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	384 768	375 880
	1 198 752	1 167 876
Erhållen ränta	995	314
Erlagd ränta	-239 442	-269 391
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	960 305	898 799
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 746	72 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 487	-673 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 072	297 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-426 146	130 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-426 146	130 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-430 646	-130 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 646	-130 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-77 720	298 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 024 557	726 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	946 837	1 024 557

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ringen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	0,61 %
Yttertak	2,05 %
Fasader	1,27 %
Fönster	1,74 %
Dörrar & portar	1,21 %
Restpost	2,00 - 5,89 %
Stamledningar Värme	1,81 %
El	1,39 %
Balkonger	1,74 %
Hissar	3,33 %
Byggnad	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 481 397	3 441 324
Hysesintäkter, lokaler	86 764	84 453
Hysesintäkter, p-platser	176 365	169 259
Kabel-TV/Bredband	79 200	79 200
El	40 393	30 414
Övriga intäkter	55 480	51 708
Summa	3 919 599	3 856 358

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	2 840	5 383
Försäkringsersättning	0	118 301
Summa	2 838	123 685

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	155 902	149 684
Besiktning och service	62 217	68 984
Städning	148 494	139 020
Trädgårdsarbete	26 508	10 294
Snöskottning	13 226	6 802
Övrigt	0	25 801
Summa	406 347	400 585

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 180	5 689
Försäkringsskador	0	192 876
Bostäder	0	3 700
Tvättstuga	0	2 397
Källarutrymmen	0	18 017
Soprum/miljöanläggning	52 775	0
Dörrar och lås/porttele	7 358	13 184
VA	3 375	6 658
Värme	0	34 785
El	22 892	15 514
Hissar	1 972	4 320
Tak	39 739	128 288
Gård/markytor	4 375	4 279
Försäkringsärende/vattenskada	0	9 400
Summa	136 666	439 107

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Översyn värme 2022-23	0	-35 000
Övrigt	0	10 821
Summa	0	-24 179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	124 222	107 551
Uppvärmning	923 439	874 208
Vatten	271 220	245 163
Sophämtning	91 974	74 742
Summa	1 410 855	1 301 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 181	105 562
Kabel-TV	139 004	137 184
Bredband	1 500	1 560
Fastighetsskatt	147 454	141 650
Summa	400 139	385 956

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	66 182	9 518
Övriga förvaltningskostnader	75 040	57 906
Juridiska kostnader	7 550	20 875
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	110 244	106 107
Summa	262 016	197 406

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Sociala avgifter	22 662	26 628
Summa	107 662	111 628

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	222 406	281 551
Övriga räntekostnader	725	108
Summa	223 131	281 659

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 455 694	24 225 321
Årets inköp	405 552	2 230 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 861 246	26 455 694
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 822 186	-12 494 534
Årets avskrivning	-336 540	-327 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 158 726	-12 822 186
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 702 520	13 633 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 110 116</i>	<i>1 110 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 639 000	49 575 000
Taxeringsvärde mark	44 728 000	51 832 000
Summa	96 367 000	101 407 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	921 440	921 440
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	921 440	921 440
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-512 693	-464 465
Årets avskrivning	-48 228	-48 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-560 921	-512 693
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	360 519	408 747

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	127 675	2 488 498
Årets investeringar	426 146	186 195
Omfört till Byggnad	-405 552	-2 547 018
Summa pågående arbeten	148 269	127 675

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	402	740
Övriga fordringar	175 000	0
Summa	175 402	740

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 980	56 860
Försäkringspremier	37 993	36 189
Kabel-TV	35 318	34 751
Bredband	125	125
Förvaltning	28 830	28 805
Summa	146 246	156 730

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,89 %		751 992
Stadshypotek	2025-01-30	3,89 %		712 250
Stadshypotek	2025-01-30	1,31 %		1 260 875
Stadshypotek	2025-01-30	0,67 %		2 349 090
Stadshypotek	2025-01-30	4,69 %		2 429 899
Stadshypotek	2025-03-03	4,69 %		490 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,65 %	3 763 460	
Stadshypotek	2027-04-30	2,68 %	3 800 000	
Summa			7 563 460	7 994 106
Varav kortfristig del			4 163 460	7 994 106

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 582 700 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	11 898	13 721
Uppvärmning	121 710	120 474
Utgiftsräntor	34 888	51 199
Förutbetalda avgifter/hyror	332 154	327 794
Summa	500 650	513 188

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 917 000	12 917 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From första februari 2026 höjde vi avgiften med ytterligare 2% för att hantera kostnadsutvecklingen i samhället och de löpande utgifterna. Åtgärder avseende OVK-resultatet har inletts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-16.

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

Uppsala

Petter Norman
Ordförande

Anette Wennås
Styrelseledamot

Eva Lundström
Styrelseledamot

Max Samuelsson
Styrelseledamot

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

Johan Ljungberg
Revisor

John Bernt Evert Åslund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 22:53

DOCUMENT ID:

rkbo0p5iubg

ENVELOPE ID:

SyjATcsO-l-rkbo0p5iubg

DOCUMENT NAME:

Brf Ringen, 717600-1944 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

76ed1b772e3e0fe5035b0d644e1c1a946f785ba2849808
646fb806450e3c75156197955e9975c9eb3f63fa6b00c4f
2def3c52a35d2603d710f49627005284f02

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Petter Olof Johannes Norman petter.oj.norman@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 08:36 25.02.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 82.96.6.2
2. MAX SAMUELSSON max.samuelsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 15:48 25.02.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.182.206
3. CHRISTINE ANETTE WEN NÅS anette@svagstromsbolaget.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:50 25.02.2026 05:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.140.131
4. Eva Ann-Catrin Rova Lundström eva.r.lundstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 12:53 25.02.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.96.185
5. John Bernt Evert Åslund bernt.aslund@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:14 27.02.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.43.70
6. JOHAN LJUNGBERG j.ljungberg14@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 09:11 09.03.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.44.143

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 årsmötet i Bostadsrättsföreningen Ringen i Uppsala.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Ringen för 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstyrker

- ☐ att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

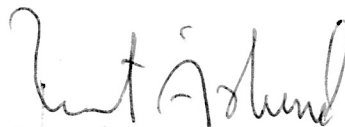
Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- ☐ att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Uppsala den 23 februari 2026.



Johan Ljungberg
Av föreningen utsedd revisor



Bernt Åslund
Av föreningen utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 11:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 22:53

DOCUMENT ID:

SkXiR6qsube

ENVELOPE ID:

r1eoCpqqodWI-SkXiR6qsube

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse - signerad.pdf

1 page

SHA-512:

8e13159a9d25aacfe5fd6ce4073aed8a9abba5b928efd57
14b017cf6fa88e051489f33b1efb5710cc9025270360081
aac3724af7fc9a88f34bcfbfc174235f10

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LJUNGBERG	Signed	07.03.2026 12:34	eID	Swedish BankID
j.ljungberg14@gmail.com	Authenticated	07.03.2026 12:33	Low	IP: 80.216.44.143
2. John Bernt Evert Åslund	Signed	09.03.2026 11:15	eID	Swedish BankID
bernt.aslund@gmail.com	Authenticated	09.03.2026 07:41	Low	IP: 90.143.18.77

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

Attachments

No attachments 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

 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