



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-14 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 innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 32 hyreslägenheter och 283 bostadsrätter om totalt 18 663 kvm och 2 lokaler om 109 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Blomqvist	Ordförande
Johan Persson	Ledamot
Lars-Birger Norberg	Ledamot
Marin Tomic	Ledamot
Håkan Ståhlberg	Suppleant
Ismir Kurtanovic	Suppleant
Curt-Harald Vinberg	Suppleant

Valberedning

Lylia Tseljadinova

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning parkeringsplatser
Stamspolning
- 2022** ● Byte takfläktar
Energideklaration
Målning trappräcken och handledare
Trapphusmålning
OVK

Planerade underhåll

- 2024** ● Förstudie samlingsledning spill- och dagvatten
Gårdsrenovering Gård 3
Byte samtliga elmätare
Ommålning av entréer
Nya skyltar hus samt områdesskyltning
Låsbyte/Nytt nyckelsystem i hela föreningen
Fasadreparationer

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, och kassan fylls på vid försäljning av hyresrätter. Det skapar utrymme för att täcka löpande underhåll i fastigheten, och även satsa på olika standardhöjningar och energibesparande åtgärder.

Inflationen har lett till en ökning av löpande kostnader för bland annat uppvärmning och räntor på lån. Detta har i sin tur skapat ett underskott och det har beslutats under året om en höjning av månadsavgiften, lägenhetshyror och hyra för parkeringsplatser och garage. Detta trädde i kraft årsskiftet 2025.

Förändringar i avtal

2024 sades avtalet med Etni för markskötsel upp. Under hösten tog vi in offerter och 2025 beslutade vi att välja SBC för markskötsel.

Övriga uppgifter

Information till medlemmar:

Viktig information från styrelsemöten och vid underhållsarbete publiceras på föreningens hemsida, på Facebook och som notis via SBC:s kundportal. Under 2024 distribuerades inte nyhetsbrevet "Vi i ringen" i pappersformat. Vi har haft en diskussion om huruvida nyhetsbrevet är lönsamt och nyttjas av medlemmarna, och kommer med detta som utgångspunkt besluta om ett eventuellt återupprättande av nyhetsbrevet. Det avses också tas upp på årsstämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 329 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 338 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse samt 6 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 873 520	17 798 125	16 757 934	16 656 635
Resultat efter fin. poster	-8 913 900	-2 896 203	-1 659 233	177 892
Soliditet (%)	50	49	48	47
Yttre fond	5 115 729	4 836 270	3 900 854	-
Taxeringsvärde	267 472 000	267 472 000	267 472 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	859	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	75,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 002	8 481	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 544	6 935	6 993	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-190	48	87	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	57	127	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	130	99	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	74	66	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	293	261	292	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,76	3,26	-	-
Räntekänslighet (%)	9,37	20,19	-	-

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 671 834 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.

Upplysning vid förlust

En av anledningarna till det negativa resultatet var att föreningen hade för låg avgift i förhållande till de ökade räntekostnaderna. Samt ökade kostnader för vatten, uppvärmning och juridiska kostnader.

Åtgärder för att möta det har tagits i form av avgiftshöjning och amortering av lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	94 932 124	-	2 139 728	97 071 852
Upplåtelseavgifter	43 134 898	-	5 688 272	48 823 170
Fond, yttre underhåll	4 836 270	-522 957	802 416	5 115 729
Balanserat resultat	-3 503 427	-2 896 203	-802 416	-6 679 090
Årets resultat	-2 896 203	2 896 203	-8 913 900	-8 913 900
Eget kapital	136 503 661	0	-1 085 900	135 417 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 876 674
Årets resultat	-8 913 900
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-802 416
Totalt	-15 592 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 630 372
Balanseras i ny räkning	-13 962 618

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 873 520	17 798 125
Övriga rörelseintäkter	3	1 756	796 876
Summa rörelseintäkter		17 875 276	18 595 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 370 565	-12 710 437
Övriga externa kostnader	9	-2 959 868	-1 199 514
Personalkostnader	10	-241 662	-232 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 467 723	-3 328 602
Summa rörelsekostnader		-21 039 818	-17 471 140
RÖRELSERESULTAT		-3 164 542	1 123 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		703 306	531 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 452 664	-4 551 079
Summa finansiella poster		-5 749 358	-4 020 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 913 900	-2 896 203
ÅRETS RESULTAT		-8 913 900	-2 896 203

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	245 087 250	248 391 161
Markanläggningar	13	2 410 201	2 574 013
Pågående projekt	14	1 600 911	0
Summa materiella anläggningstillgångar		249 098 361	250 965 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		249 098 361	250 965 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		216 451	186 735
Övriga fordringar	15	249 106	656 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	409 306	312 624
Summa kortfristiga fordringar		874 863	1 156 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 788 182	19 376 658
SBC klientmedel i SHB		2 883 311	8 679 120
Summa kassa och bank		22 671 493	28 055 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 546 356	29 212 069
SUMMA TILLGÅNGAR		272 644 718	280 177 242

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 895 022	138 067 022
Fond för yttre underhåll		5 115 729	4 836 270
Summa bundet eget kapital		151 010 751	142 903 292
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 679 090	-3 503 427
Årets resultat		-8 913 900	-2 896 203
Summa ansamlad förlust		-15 592 990	-6 399 631
SUMMA EGET KAPITAL		135 417 761	136 503 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		104 081 821	111 928 545
Leverantörsskulder		3 040 199	2 410 060
Skatteskulder		79 261	117 877
Övriga kortfristiga skulder		180 901	35 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 844 775	2 181 894
Summa kortfristiga skulder		110 226 957	116 673 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 644 718	280 177 242

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 164 542	1 123 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 467 723	3 328 602
	303 181	4 452 464
Erhållen ränta	703 306	531 014
Erlagd ränta	-5 865 292	-4 653 802
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 858 805	329 676
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	281 428	-493 904
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	812 727	654 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 764 650	490 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 600 911	-2 431 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 600 911	-2 431 143
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 828 000	3 715 000
Upptagna lån	1 440 515	0
Amortering av lån	-9 287 239	-1 147 243
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 724	2 567 757
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 384 285	627 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	28 055 778	27 428 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	22 671 493	28 055 778

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 002 254	12 551 028
Hysesintäkter bostäder	2 401 971	2 586 299
Hysesintäkter lokaler	106 614	69 324
Hysesintäkter lokaler, moms	0	4 583
Hysesintäkter garage	569 436	540 854
Hysesintäkter p-plats	446 280	320 395
Hysesintäkter p-plats, moms	0	33 285
Hysesintäkter förråd	45 301	18 182
Deb. fastighetsskatt	4 227	4 524
Bredband	276 236	272 255
Intäkt parkeringsbolag, moms	14 462	0
El, moms	800 271	1 244 767
Övriga intäkter	0	15 200
Serviceavgifter, moms	26 829	34 389
Påminnelseavgift	3 540	0
Pantsättningsavgift	41 004	14 013
Överlåtelseavgift	48 602	37 867
Administrativ avgift	5 537	0
Andrahandsuthyrning	36 641	44 351
Vidarefakturerade kostnader	44 318	6 831
Öres- och kronutjämning	-3	-22
Summa	17 873 520	17 798 125

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	410 735
Övriga intäkter	1 756	182 487
Försäkringsersättning	0	203 654
Summa	1 756	796 876

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	411 000	1 127 467
Fastighetsskötsel utöver avtal	206 817	75 062
Fastighetsskötsel gård enl avtal	807 043	755 181
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	450 196	200 056
Larm och bevakning	0	312
Städning enligt avtal	506 610	480 144
Brandskydd	5 375	15 551
Myndighetstillsyn	0	128 642
Gårdkostnader	0	147 930
Gemensamma utrymmen	0	35 793
Sophantering	0	32 613
Garage/parkering	0	10 082
Snöröjning/sandning	455 328	881 769
Serviceavtal	69 535	74 095
Förbrukningsmaterial	28 627	26 714
Summa	2 940 531	3 991 410

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	269 509	31 950
Hyseslägenheter	207 426	81 415
Bostadsrättslägenheter	26 269	52 366
Hyseslokaler	3 472	0
Tvättstuga	118 394	110 816
Trapphus/port/entr	85 903	11 413
Källarutrymmen	650	9 069
Dörrar och lås/porttele	522 592	93 300
Övriga gemensamma utrymmen	19 528	0
VVS	114 448	223 986
Värmeanläggning/undercentral	4 581	30 470
Ventilation	34 104	98 441
Elinstallationer	84 571	65 671
Tele/TV/bredband/porttelefon	137 104	15 570
Fasader	46 693	0
Fönster	4 719	12 719
Balkonger/altaner	23 003	29 990
Mark/gård/utemiljö	23 260	118 165
Garage/parkering	17 599	9 821
Vattenskada	37 753	88 192
Skador/klotter/skadegörelse	42 553	35 528
Temp. rep und eller projekt	0	754
Summa	1 824 130	1 119 636

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	17 225	22 563
Hyreslägenheter	75 811	0
Tvättstuga	6 002	0
Entr/trapphus	118 119	0
Källare	650	0
Dörrar och lås	187 500	0
VVS	176 879	0
Ventilation	0	103 916
Tele/TV/bredband/porttelefon	172 525	0
Fasader	553 620	24 484
Balkonger/altaner	0	307 119
Mark/gård/utemiljö	322 041	64 875
Summa	1 630 372	522 957

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 076 136	1 132 335
Utbetalning elstöd	321 413	0
Uppvärmning	3 139 038	2 601 321
Vatten	1 663 289	1 489 534
Sophämtning/renhållning	522 918	454 196
Grovsopor	3 896	9 041
Summa	6 726 690	5 686 426

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 464	181 498
Självrisk	0	58 500
Kabel-TV	299 792	289 440
Bredband	297 676	308 492
Fastighetsskatt	564 910	552 077
Summa	1 248 842	1 390 007

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	4 934
Tele- och datakommunikation	17 317	18 983
Juridiska åtgärder	826 665	434 721
Inkassokostnader	7 255	14 860
Förvaltningskostnader	0	6 058
Revisionsarvoden extern revisor	135 000	-50 000
Styrelseomkostnader	16 915	0
Fritids och trivselkostnader	144	2 418
Föreningskostnader	7 012	19 221
Förvaltningsarvode enl avtal	1 100 711	338 050
Överlåtelsekostnad	74 394	61 589
Pantsättningskostnad	40 249	24 365
Övriga förvaltningsarvoden	110 527	47 105
Korttidsinventarier	0	4 478
Administration	139 842	91 173
Konsultkostnader	483 469	168 971
Bostadsrätterna Sverige	0	11 560
Övriga externa kostnader	0	1 030
Summa	2 959 868	1 199 514

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	191 800	184 450
Arbetsgivaravgifter	49 862	48 136
Summa	241 662	232 586

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	6 422 214	4 548 985
Dröjsmålsränta	30 446	2 094
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	6 452 664	4 551 079

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 926 176	267 000 230
Årets inköp	0	5 925 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 926 176	272 926 176
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 535 015	-21 374 053
Årets avskrivning	-3 303 911	-3 160 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 838 926	-24 535 015
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	245 087 250	248 391 161
<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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 319 840	3 319 840
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 319 840	3 319 840
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-745 827	-578 187
Årets avskrivning	-163 812	-167 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-909 639	-745 827
Utgående restvärde enligt plan	2 410 201	2 574 013

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 600 911	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 600 911	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	113 746	91 108
Momsavräkning	135 360	178 075
Övriga kortfristiga fordringar	0	387 749
Summa	249 106	656 932

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	26 581	29 264
Förutbet försäkr premier	122 804	73 398
Förutbet kabel-TV	76 093	74 948
Förutbet bredband	74 419	74 419
Upplupna intäkter	109 409	60 595
Summa	409 306	312 624

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2027-05-19	3,18 %	27 000 000	27 000 000
Nordea	2025-11-20	3,02 %	27 000 000	27 000 000
SBAB	2025-05-12	3,83 %	24 210 939	24 513 918
SBAB	2025-03-20	3,56 %	26 160 041	26 314 517
SBAB	2025-03-20	3,52 %	26 710 841	26 850 110
SBAB	-	-	-	7 250 000
Summa			131 081 821	138 928 545
Varav kortfristig del			104 081 821	111 928 545

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 791 821 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 724	120 799
Uppl kostn el	144 423	147 952
Uppl kostnad Värme	423 545	407 918
Uppl kostn räntor	699 872	112 500
Uppl kostnad Sophämtning	10 125	0
Förutbet hyror/avgifter	1 565 086	1 392 725
Summa	2 844 775	2 181 894

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	167 878 516	167 878 516

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållskostnader av omfattande karaktär är ett aktuellt ämne och de kommande åren avses viktiga arbeten utföras. Underhåll av avloppsstammar är ett av dessa. Avloppsrören är från 60-talet och uppvisar brister. Det har påbörjats undersökningar för att framöver kunna beräkna kostnader kopplat till detta. Inom en snar framtid kommer fönster behöva bytas ut alternativt renoveras. Fönsterbyte är en del av underhållsplanen som upprättades 2021. Beslut om när fönsterbytet ska genomföras kvarstår och det är föreslaget att offert för detta ska tas fram till årsstämman 2026. Av ekonomiska skäl avses renovering av gårdar pausas och skjutas på framtiden för att invänta kostnadsprognos för betydande investeringar.

Underskrifter

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

Haninge

Johan Persson
Ledamot

Lars-Birger Norberg
Ledamot

Marin Tomic
Ledamot

Mikael Blomqvist
Ordförande

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

KPMG AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2025 19:09

DOCUMENT ID:

HyWbrRSfble

ENVELOPE ID:

BJ-BRRG-xl-HyWbrRSfble

DOCUMENT NAME:

Brf Ringen i Västerhaninge, 769615-6418 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

4b98fd7b314ee472ed8c6f7a82027aa456b4233796f0d1053dc77b6f9a88e3d06e0dd6730f88387fa5790d15150c9eef768992a015661d05a444de5dc62f4294

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. Lars-Birger Norberg larsnorberg95@msn.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 20:09 14.05.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.149
2. MIKAEL BLOMQVIST mail@ou812.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 23:12 15.05.2025 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.227
3. JOHAN OLOV PERSSON caravanum@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:22 16.05.2025 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.11
4. MARIN TOMIC marin.tomic@kunskapsskolan.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 10:25 17.05.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.90
5. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@kpmg.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 08:22 21.05.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.65.139

* 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

⚙️ 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 2024.

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 2024 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 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Västerås datum enligt elektronisk signatur

KPMG AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 14.05.2025 19:09

DOCUMENT ID:

HkXZB0rz-xl

ENVELOPE ID:

HJlbBRHzblg-HkXZB0rz-xl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

a151a90d6f664e8e5f9c452aaccf5191166833c25b1907
5b5b83172912654c2bd2b26a2dc9ed50d5dfb0dd42694
7eda48cfdaf7a62132fe7e5a77cfa8522ecec

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Carolina Bohlin	 Signed	21.05.2025 08:21	eID	Swedish BankID
maria.bohlin@kpmg.se	Authenticated	21.05.2025 08:20	Low	IP: 193.234.65.139

* 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

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