



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ringaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ringaren med säte i Skellefteå org.nr. 794700-0332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ringaren 7	1959-01-01	1959
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 298
10	garageplatser	0
12	p-platser	0
Totalt 46 objekt		1 298

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok och 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Katarina Bildström	Ordförande	2023-04-14	
Lars Lennart Niemi	Ledamot	2023-04-14	2025-04-10
Karl Åke Peder Vestin	Ledamot	2023-04-14	
Anna Carita Ilomeri	Ledamot	2023-04-14	
Sven Olov Jonathan Norberg	Suppleant	2023-04-14	
Maja Berglund	Suppleant	2023-04-14	
Elis Vesterlund Dahlberg	Suppleant	2023-04-14	



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Åke Peder Vestin, Anna Carita Ilomeri och Anna Katarina Bildström.

Revisorer har varit: Bright vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är uppdaterad senast under 2022.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av tak

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tak
2025	Nytt soprum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-245	-1	180	283	246
Skuldsättning, kr/kvm	3 946	4 050	4 157	4 263	4 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 946	4 050	4 157	4 263	4 370
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	271	349	286	282	274
Årsavgifter, kr/kvm	699	851	848	847	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	99	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	833	862	849	852	846
Nettoomsättning, tkr	1 064	1 119	1 102	1 106	1 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-239	-5	132	90
Soliditet, %	8	15	18	18	16

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en del vattenskador som föreningen haft, både i lägenhet och taket. Reparationskostnaderna för detta har väsentligt påverkat resultatet för 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med ungefär 239 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -245 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10,9% från 1a januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 900	0	0	85 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	669 623	0	169 925	839 548
S:a bundet eget kapital, kr	755 523	0	169 925	925 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	420 654	-239 154	-409 079	11 576
Årets resultat, kr	-239 154	239 154	-236 692	-475 846
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	181 500	0	-645 771	-464 270
S:a eget kapital, kr	937 023	0	-475 846	461 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 925 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	181 500
Årets resultat, kr	-475 846
Reservation till underhållsfond, kr	-169 925
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-464 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-464 271

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 064 033	1 118 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 250	600
Summa Rörelseintäkter		1 080 283	1 119 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 157 227	-899 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 826	-8 967
Personalkostnader	Not 6	-31 627	-34 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-158 080	-238 104
Summa Rörelsekostnader		-1 366 761	-1 181 458
Rörelseresultat		-286 478	-62 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 369	-177 080
Summa Finansiella poster		-189 369	-177 054
Resultat efter finansiella poster		-475 846	-239 154
Resultat före skatt		-475 846	-239 154
Årets resultat		-475 846	-239 154



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 813 898	5 962 428
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	15 252	24 801
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 829 149	5 987 229
Summa Anläggningstillgångar		5 829 149	5 987 229

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	0	17 221
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	139 968	747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 846	44 280
Summa Kortfristiga fordringar		210 814	62 248

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	-13 740	363 210
Summa Kassa och bank		-13 740	363 210
Summa Omsättningstillgångar		197 075	425 458

Summa Tillgångar		6 026 224	6 412 687
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		85 900	85 900
Fond för yttre underhåll		839 548	669 623
Summa Bundet eget kapital		925 448	755 523

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 16	11 576	420 654
Årets resultat	Not 17	-475 846	-239 154
Summa Ansamlad förlust		-464 270	181 501

Summa Eget kapital

461 178 937 024

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 561 250	5 118 608
Summa Långfristiga skulder		4 561 250	5 118 608

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		557 358	138 408
Leverantörsskulder	Not 19	232 975	53 586
Skatteskulder	Not 20	7 223	8 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	1	7 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	206 239	149 234
Summa Kortfristiga skulder		1 003 796	357 056

Summa Skulder

5 565 046 5 475 664

Summa Eget kapital och skulder

6 026 224 6 412 687



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-286 478	-62 100
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	158 080	238 104
Övriga justeringar	0	-45 538
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	158 080	192 566
Erhållen ränta	0	26
Erlagd ränta	-170 241	-177 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-298 639	-46 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 219	-53 910
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	208 663	45 981
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	197 444	-7 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 195	-54 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-138 408	-138 408
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 408	-138 408
Årets kassaflöde	-239 603	-192 925
Likvida medel vid årets början	363 210	556 135
Likvida medel vid årets slut	123 608	363 210



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren. Föreningen har även bytt förvaltare 1a februari 2024.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	40 år.
Avskrivningstid på stambyte:	35 år.
Avskrivningstid på inglasning balkonger:	35 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	906 661	1 104 577
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 730	0
	Hyror förbrukningsbaserad	45 572	14 178
	Hyror informationsöverföring	60 720	0
	Hyror övrigt	1 100	0
	Övriga primära intäkter	1 490	4
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 064 273	1 118 758
	Hyresbortfall	-240	0
	<i>Summa</i>	-240	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 064 033	1 118 758
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	16 250	600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 250	600
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-105 437	-71 438
	Snö och halk-bekämpning	-12 000	-22 125
	Reparationer	-81 007	-134 457
	Försäkringsskador	-348 918	0
	El	-79 289	-110 652
	Uppvärmning	-183 772	-198 743
	Vatten	-88 784	-143 007
	Sophämtning	-49 341	0
	Fastighetsförsäkring	-44 280	-22 227
	Kabel-TV och bredband	-64 168	-75 627
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 438	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-61 792	-83 520
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 157 227	-899 932

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-769	-4 697
	Administrationskostnader	0	-234
	Extern revision	-15 746	0
	Konsultkostnader	0	-420
	Övriga förvaltningskostnader	-3 311	-3 616
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 826	-8 967
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-23 800	-27 800
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-6 619	-6 655
	Övriga personalkostnader	-1 208	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-31 627	-34 455
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-148 530	-223 908
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 549	-14 196
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-158 080	-238 104
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	26
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	0	26
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-186 718	-165 972
	Övriga räntekostnader	-2 651	-11 108
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-189 369	-177 080

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 044 475	9 044 475
	Ingående anskaffningsvärde mark	141 720	141 720
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	9 186 195	9 186 195
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 223 767	-2 999 859
	Årets avskrivningar	-148 530	-223 908
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 372 298	-3 223 767
	Utgående redovisat värde	5 813 898	5 962 428
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 612 000	2 612 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	12 812 000	12 812 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 747 000	6 747 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 747 000	6 747 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 980	70 980
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	70 980	70 980
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 179	-31 983
	Årets avskrivningar	-9 549	-14 196
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-55 728	-46 179
	Utgående redovisat värde	15 252	24 801
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	17 221
	Summa Kundfordringar	0	17 221

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	137 347	0
	Övriga fordringar	2 621	747
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	139 968	747
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 846	44 280
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	70 846	44 280
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	17 250	1 000
	Bankkonto 1	-30 990	362 210
	<i>Summa Kassa och bank</i>	-13 740	363 210
Not 16	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	11 576	420 654
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	11 576	420 654
Not 17	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-475 846	-239 154
	<i>Summa Årets resultat</i>	-475 846	-239 154

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,18%	2025-09-01	308 229	19 572
Stadshypotek	3,94%	2027-09-01	983 250	23 000
Stadshypotek	3,83%	2026-01-30	1 605 500	38 000
Stadshypotek	4,16%	2026-04-30	935 000	22 000
Stadshypotek	1,18%	2025-09-01	139 129	8 836
Stadshypotek	3,64%	2026-04-30	1 147 500	27 000
			5 118 608	138 408

Långfristig del	4 561 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	110 000
Lån som ska konverteras inom ett år	447 358
Kortfristig del	557 358
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	138 408
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	553 632
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	232 975	53 586
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	232 975	53 586

Not 20 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	7 223	8 080
<i>Summa Skatteskulder</i>	7 223	8 080

Not 21 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	7 370
Övriga kortfristiga skulder	1	377
<i>Summa Övriga skulder</i>	1	7 747

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	100 113	61 544
	Upplupna räntekostnader	36 240	17 112
	Övriga upplupna kostnader	69 886	70 578
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	206 239	149 234

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ringaren

Org.nr 794700-0332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringaren för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

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 BRF Ringaren för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Skellefteå, datum enligt digital signering

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ringaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KATARINA BILDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:16:52



ANNA CARITA ILOMERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:27:51



KARL ÅKE PEDER VESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:24:33



MIMMI LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:51:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ringaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIMMI LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:54:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.