



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 8 augusti 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun 8 februari 2006, med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 270 kvm. Föreningen disponerar 49 bilplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
62 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar samt sedan januari 2015 avseende gång- och cykelväg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 630 kr per lägenhet år 2024.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 149 190 000 kr, varav byggnadsvärde 107 190 000 kr och markvärde 42 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett serviceavtal avseende föreningens anläggningar och ett avtal om fastighetsskötsel med WIAB Service och Rösunda Fastighetsservice.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2024 uppgick till 837 (837) kr/kvm boarea per år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3%, 4% respektive 3% för de kommande tre åren.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden sker med 45 (45) kr/kvm.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Lena Wästfelt	Ordförande
Henrik Silfver	Kassör
Ulf Norman	Ledamot
Maria Frykman Forsberg	Ledamot
Maria Uller	Ledamot
Eva Tambour	Suppleant
Soila Maria Björklund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB, Andreas Holman, ordinarie

Kungsbron Borevision AB, Maria Sukhova, suppleant

Valberedning

Lena Ydmark, sammankallande

Ann-Kathrin Lindgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utestående fordran om 26 760 SEK hos Eways AB i Konkurs. Eways försattes i konkurs enligt beslut i Attunda tingsrätt 2024-12-19. Enligt information från dagens industri, finns förhoppning om 5%. Vi väljer att i bokslutet för 2024 reservera vår fordran till 100% då eventuell återvinning är högst osäker.

Det tidigare kända ”slukhålet” har återigen tagits om hand av JM Garanti. Slukhålet är nu delvis dränerat och provisoriskt stängt tills vidare. Slutlig lösning kommer genomföras under våren 2025.

Föreningen har under 2024 haft tre vattenskador, i tre olika lägenheter. Dessa har framför allt belastat försäkringen, dock har det utgått självrisk motsvarande ett halvt basbelopp, per lägenhet.

Byte av utförare av trädgårdstjänsten har inneburit en del extra utgifter för föreningen. Utföraren har dock själv tagit en del av den kostnaden.

Föreningen har under året haft ett inbrott i garaget. En del material har stulits tillhörande städentreprenören och därmed belastat dennes försäkring.

Under andra kvartalet 2025 förväntas Bokföringsnämnden fatta beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar. Syftet är att få en mer rättvisande bild av fastighetens redovisade värde. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om att frivilligt gå från K2 till K3. Vår ekonomiska förvaltare, Fastum, har meddelat att de har möjlighet att bistå föreningen med denna övergång under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (78) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (2) medlemmar utträtt ur förening vid 1 (2) överlåtelse. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 823	4 831	4 359	4 311
Resultat efter finansiella poster	-1 364	-665	-902	-1 008
Avskrivningar	-1 896	-1 896	-1 896	-1 896
Resultat exkl avskrivningar	559	1 231	994	889
Soliditet (%)	73,06	73,12	73,31	73,19
Skuldränta (%)	2,83	1,45	0,99	0,89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	837	837	747	747
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 009	8 025	8 046	8 131
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 605	9 624	9 650	9 751
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	192	203	230
Räntekänslighet (%)	11,48	11,50	12,92	13,05
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	142	130	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,29	88,15	90,31	91,31

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
(Uppvärmning via bergvärme)

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror främst på ändrad avskrivningsprincip för byggnad och mark för ett antal år sedan.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	1 900 374	-3 658 241	-665 451	141 366 682
Disposition av föregående års resultat				-665 451	665 451	0
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		0
Ianspråktag från yttre fond			-154 320	154 320		0
Årets resultat					-1 363 584	-1 363 584
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 983 204	-4 406 522	-1 363 584	140 003 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 406 522
årets förlust	-1 363 584
	-5 770 106

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 150
ianspråktas från yttre fond	-28 564
i ny räkning överföres	-5 978 692
	-5 770 106

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 822 748	4 831 417
Övriga rörelseintäkter		7 075	170 420
Summa rörelseintäkter		4 829 823	5 001 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 510 031	-2 650 584
Övriga externa kostnader	4	-197 835	-208 949
Personalkostnader	5	-164 483	-164 483
Avskrivningar		-1 896 285	-1 896 285
Summa rörelsekostnader		-4 768 634	-4 920 301
Rörelseresultat		61 189	81 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 036	6 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 460 809	-753 905
Summa finansiella poster		-1 424 773	-746 987
Resultat efter finansiella poster		-1 363 584	-665 451
Årets resultat		-1 363 584	-665 451

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	188 907 565	190 793 291
Inventarier, verktyg och installationer	7	52 793	63 352
Summa materiella anläggningstillgångar		188 960 358	190 856 643
Summa anläggningstillgångar		188 960 358	190 856 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		759	759
Övriga fordringar	8	855 155	2 105 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	175 807	160 700
Summa kortfristiga fordringar		1 031 721	2 267 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 643 979	212 091
Summa kassa och bank		1 643 979	212 091
Summa omsättningstillgångar		2 675 700	2 479 383
SUMMA TILLGÅNGAR		191 636 058	193 336 026

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		1 983 204	1 900 374
Summa bundet eget kapital		145 773 204	145 690 374
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 406 522	-3 658 240
Årets resultat		-1 363 584	-665 451
Summa fritt eget kapital		-5 770 106	-4 323 691
Summa eget kapital		140 003 098	141 366 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 617 465	44 718 715
Leverantörsskulder		232 223	257 321
Skatteskulder		243 378	236 496
Övriga skulder		74 768	76 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	465 126	679 919
Summa kortfristiga skulder		45 632 960	45 969 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 636 058	193 336 026

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 363 584	-665 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 896 285	1 896 285
Förändring skatteskuld/fordran	124 029	1 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	656 730	1 232 827

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-1 359
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 610	-87 685
Förändring av leverantörsskulder	-25 098	83 788
Förändring av kortfristiga skulder	-216 919	310 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 103	1 537 891

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	20 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	20 500

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-101 250	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 250	-135 000

Årets kassaflöde

297 853 **1 423 391**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 164 050	740 659
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 461 903	2 164 050

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 408 954	4 408 954
Hyra bilplatser	339 103	375 262
Hyra gästlägenhet	3 010	6 300
Övriga intäkter	71 680	40 901
	4 822 747	4 831 417

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 501	69 403
Trädgårdsskötsel	224 519	132 081
Städkostnader	240 292	239 298
Snöröjning/sandning	124 087	149 645
Serviceavtal	1 350	3 825
Hisskostnader	109 615	111 372
Besiktningsskostnader	15 781	2 760
Reparationer	210 341	327 251
Periodiskt underhåll	28 564	154 320
Fastighetsel	579 741	590 669
Vatten och avlopp	365 513	305 524
Avfallshantering	99 391	135 780
Försäkringskostnader	91 688	103 126
Självrisker	57 200	0
Kabel-tv	155 364	174 018
Förbrukningsinventarier	11 575	24 057
Förbrukningsmaterial	6 550	7 037
Fastighetsskatt	21 900	21 900
Kommunal fastighetsavgift	101 060	98 518
	2 510 032	2 650 584

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	0	1 243
Hemsida	2 388	2 388
Porto	360	244
Förlust övrig kortfr fordran	26 760	0
Föreningsgemensamma kostnader	34 402	35 191
Revisionsarvode	26 375	26 250
Ekonomisk förvaltning	95 835	85 491
Bankkostnader	1 980	1 316
Juridisk konsultation	2 175	39 913
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	1 879	11 183
	197 835	208 949

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala avgifter	34 483	34 483
	164 483	164 483

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-20 406 709	-18 520 983
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 292 435	-20 406 709
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	188 907 565	190 793 291

Taxeringsvärden byggnader	107 190 000	107 190 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	149 190 000	149 190 000

Not 7 Installation elladdboxar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 588	105 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 588	105 588
Ingående avskrivningar	-42 236	-31 677
Årets avskrivningar	-10 559	-10 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 795	-42 236
Utgående redovisat värde	52 793	63 352

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 727	153 874
Avräkningskonto förvaltare	817 924	1 951 959
Avräkning Fastum	503	0
	855 154	2 105 833

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	114 559	100 023
Kabel-TV	38 109	37 636
Ekonomisk förvaltning	22 801	20 315
Hemsida	0	2 388
Serviceavtal	338	338
	175 807	160 700

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,902	2025-03-28	13 358 546	13 358 546
Swedbank	2,920	2025-02-28	27 458 919	27 560 169
Swedbank	3,002	2025-03-28	3 800 000	3 800 000
Swedbank	3,600	2026-03-25	6 000 000	6 000 000
			50 617 465	50 718 715

Kortfristig del av långfristig skuld	44 617 465	47 718 715
--------------------------------------	------------	------------

* Föreningen har lån där räntevillkor förfaller kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och samtliga lån löper med samma tid för slutförfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 44 617 465 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	115 519	62 743
Revision	22 250	22 250
Fastighetsel	60 380	112 005
Avfallskostnader	3 008	2 016
Städning	15 125	0
Snöröjning	0	50 743
Reparation och underhåll	0	50 634
Övrig upplupen kostnad	1 287	0
Förutbetalda avgifter och hyror	247 556	379 529
	465 125	679 920

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

Saltsjöbaden den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lena Wästfelt
Ordförande

Maria Uller

Henrik Silfver
Kassör

Maria Frykman Forsberg

Ulf Norman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ringvägen_i_Saltsjöbaden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-08 07:38:05

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-03-08 07:38:05
	Lena Elisabeth Wästfelt (19560701XXXX) Ordförande	2025-03-04 10:40:14
	MARIA FRYKMAN FORSBERG (19680531XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-24 13:09:41
	PER HENRIK CHRISTER SILFVER (19741109XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 13:39:09
	Kaj Ulf Ingvar Norman (19610614XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-28 16:00:55
	MARIA ULLER (19700226XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-28 15:57:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ringvägen_i_Saltsjöbaden.pdf (1441395 byte)

8112FC58C74CCDA267BC52D09C98EF720F6D4713F19F71EF2533B5CD76087B222751EF565D10C0AE0F82
E1A6C626E31CD2DB02CD995BA1A3468A14F9BDC9BD6F

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, org.nr. 769612-1461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-08 07:39:00

Dokumentet är undertecknat av:



ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor

2025-03-08 07:39:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105663 byte)

A2FB2973FB912702CCB86D0247BF7F50E34BC7DFDDF71CF8E069FFD8163110DA2AC48137BF149F20CBB0
6633A60E3590F7041FED1E3634527CF4C5FB94E61B03

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support