



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åby 1:42	2007	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen 286 bostadsrätter om totalt 17 536 kvm och lokalyta om 1 369 kvm, samt uthyrda bostäder om 2253 kvm.

Byggnadernas totalyta är 21 158 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Lylia Tseljadinova

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

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

### Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Byte avlopps-stammar  
Installation av laddstolpar

### **Avtal med leverantörer**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Under det gångna året har en avgiftshöjning på 15 procent för bostadsrätter och en hyreshöjning på 5,3 procent på hyresrätter genomförts, vilket har balanserat det ekonomiska läget. Samtidigt har projektet för byte av avlopps-stammar påbörjats vilket betraktas som ett av de mest kostsamma i föreningens historia. Inom en överskådlig framtid avses också projektet med fönsterbyte initieras.

#### **Övriga uppgifter**

Projektet med byte av avlopps-stammar fortlöper. Vidare avser styrelsen inom en snar framtid kunna presentera en plan för byte av fönster. Vi kommer också påbörja installation av laddplatser för elbilar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 338 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 345 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

### **Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 185 006	17 873 520	17 798 125	16 757 934
Resultat efter fin. poster	-1 709 865	-8 913 900	-2 896 203	-1 659 233
Soliditet (%)	50	50	49	48
Yttre fond	4 157 879	5 115 729	4 836 270	3 900 854
Taxeringsvärde	224 174 000	267 472 000	267 472 000	267 472 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	859	859	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	78,2	75,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 432	8 002	8 481	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 160	6 544	6 935	6 993
Sparande / kvm totalyta, kr	117	-190	48	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	54	57	127
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	157	130	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	83	74	66
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	293	261	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	4,76	3,26	-
Räntekänslighet (%)	7,86	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 1 116 840 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

Årets negativa resultat beror främst på högre bokföringsmässiga avskrivningar till följd av investeringar.

Föreningen har även höga juridiska kostnader dels på grund olovlig andra hands uthyrning samt obetalda avgifter.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 248 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 128 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden höjdes årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Styrelsen har för avsikt att följa inflationen och höja avgiften årsvis efter den. Vi har även för avsikt att djupare se över dom löpande kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	97 071 852	-	875 352	97 947 204
Upplåtelseavgifter	48 823 170	-	1 914 648	50 737 818
Fond, yttre underhåll	5 115 729	-1 630 372	672 522	4 157 879
Balanserat resultat	-6 679 090	-7 283 528	-672 522	-14 635 140
Årets resultat	-8 913 900	8 913 900	-1 709 865	-1 709 865
<b>Eget kapital</b>	<b>135 417 761</b>	<b>0</b>	<b>1 080 135</b>	<b>136 497 896</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 962 618
Årets resultat	-1 709 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 522
<b>Totalt</b>	<b>-16 345 004</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	705 274
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-15 639 730</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 185 006	17 873 520
Övriga rörelseintäkter	3	587 955	1 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 772 961</b>	<b>17 875 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 972 888	-14 370 565
Övriga externa kostnader	9	-2 382 101	-2 959 868
Personalkostnader	10	-268 390	-241 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 470 652	-3 467 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 094 031</b>	<b>-21 039 818</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>678 930</b>	<b>-3 164 542</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		301 029	703 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 689 823	-6 452 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 388 794</b>	<b>-5 749 358</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 709 865</b>	<b>-8 913 900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 709 865</b>	<b>-8 913 900</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	241 786 818	245 087 250
Markanläggningar	13	2 247 157	2 410 201
Maskiner och inventarier	14	100 420	0
Pågående projekt	15	14 415 859	1 600 911
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>258 550 253</b>	<b>249 098 361</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>258 550 253</b>	<b>249 098 361</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		329 780	216 451
Övriga fordringar	16	2 806 341	3 132 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	678 815	409 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 814 936</b>	<b>3 758 174</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 857 599	19 788 182
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 857 599</b>	<b>19 788 182</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 672 535</b>	<b>23 546 356</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>272 222 789</b>	<b>272 644 718</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 685 022	145 895 022
Fond för yttre underhåll		4 157 879	5 115 729
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 842 901</b>	<b>151 010 751</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-14 635 140	-6 679 090
Årets resultat		-1 709 865	-8 913 900
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 345 004</b>	<b>-15 592 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>136 497 896</b>	<b>135 417 761</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	79 205 044	27 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 205 044</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	51 129 762	104 081 821
Leverantörsskulder		2 926 735	3 040 199
Skatteskulder		38 123	79 261
Övriga kortfristiga skulder		57 854	180 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 367 374	2 844 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 519 848</b>	<b>110 226 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 222 789</b>	<b>272 644 718</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>678 930</b>	<b>-3 164 542</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 470 652	3 467 723
	<b>4 149 582</b>	<b>303 181</b>
Erhållen ränta	6 173	703 306
Erlagd ränta	-3 223 225	-5 865 292
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>932 529</b>	<b>-4 858 805</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 829	281 428
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-221 647	812 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>622 053</b>	<b>-3 764 650</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 922 544	-1 600 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 922 544</b>	<b>-1 600 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 790 000	7 828 000
Upptagna lån	0	1 440 515
Amortering av lån	-747 015	-9 287 239
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 042 985</b>	<b>-18 724</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-10 257 506</b>	<b>-5 384 285</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>22 671 493</b>	<b>28 055 778</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>12 413 987</b>	<b>22 671 493</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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:

Stomme och grund	0,67 %
Stamledningar Värme	2,94 %
Fönster	5%
El	5,00 %
Ventilation	6,67 %
Styr & Övervakning	2,5%
Övrigt	2,50 - 10,00 %
Takomläggning	2,5%
Fläktar	3,3%
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

## Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

## Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	15 187 436	13 002 254
Hysesintäkter bostäder	2 266 695	2 401 971
Hysesintäkter lokaler	111 732	106 614
Hysesintäkter garage	615 902	569 436
Hysesintäkter p-plats	346 377	446 280
Hysesintäkter förråd	60 481	45 301
Deb. fastighetsskatt	3 984	4 227
Bredband	278 290	276 236
Intäkt parkeringsbolag, moms	32 795	14 462
Hyes- och avgiftsrabatt	-8 626	0
El, moms	1 157 312	800 271
Serviceavgifter, moms	24 273	26 829
Påminnelseavgift	3 960	3 540
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	32 590	41 004
Överlåtelseavgift	44 540	48 602
Administrativ avgift	13 475	5 537
Andrahandsuthyrning	6 370	36 641
Vidarefakturerade kostnader	7 366	44 318
Öres- och kronutjämning	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>20 185 006</b>	<b>17 873 520</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	82 240	1 756
Försäkringsersättning	505 715	0
<b>Summa</b>	<b>587 955</b>	<b>1 756</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	428 400	411 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	216 119	206 817
Fastighetsskötsel gård enl avtal	987 500	807 043
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	220 656	450 196
Städning enligt avtal	517 035	506 610
Städning utöver avtal	1 062	0
Besiktningar	20 900	0
Brandskydd	5 618	5 375
Myndighetstillsyn	5 710	0
Gårdkostnader	5 236	0
Gemensamma utrymmen	550	0
Sopphantering	29 092	0
Garage/parkering	5 208	0
Snöröjning/sandning	157 543	455 328
Serviceavtal	89 232	69 535
Förbrukningsmaterial	9 249	28 627
<b>Summa</b>	<b>2 699 110</b>	<b>2 940 531</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 705	269 509
Hyreslägenheter	46 904	207 426
Mäklararvode	94 344	26 269
Hyreslokaler	0	3 472
Tvättstuga	191 549	118 394
Trapphus/port/entr	4 412	85 903
Källarutrymmen	8 747	650
Dörrar och lås/porttele	205 097	522 592
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 528
VVS	136 015	114 448
Värmeanläggning/undercentral	7 640	4 581
Ventilation	166 674	34 104
Elinstallationer	43 325	84 571
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 328	137 104
Tak	103 606	0
Fasader	0	46 693
Fönster	11 760	4 719
Balkonger/altaner	28 884	23 003
Mark/gård/utemiljö	2 861	23 260
Garage/parkering	27 160	17 599
Vattenskada	871 981	37 753
Skador/klotter/skadegörelse	99 202	42 553
<b>Summa</b>	<b>2 080 192</b>	<b>1 824 130</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	17 225
Hyreslägenheter	0	75 811
Tvättstuga	0	6 002
Entr/trapphus	0	118 119
Källare	0	650
Dörrar och lås	0	187 500
VVS	535 934	176 879
Ventilation	79 117	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	172 525
Fasader	0	553 620
Balkonger/altaner	39 823	0
Mark/gård/utemiljö	0	322 041
Garage/parkering	50 400	0
<b>Summa</b>	<b>705 274</b>	<b>1 630 372</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 200 209	1 076 136
Utbetalning elstöd	0	321 413
Uppvärmning	3 230 961	3 139 038
Vatten	2 113 580	1 663 289
Sophämtning/renhållning	572 800	522 918
Grovsopor	17 950	3 896
<b>Summa</b>	<b>7 135 500</b>	<b>6 726 690</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	153 342	86 464
Kabel-TV	304 372	299 792
Bredband	300 299	297 676
Fastighetsskatt	594 800	564 910
<b>Summa</b>	<b>1 352 813</b>	<b>1 248 842</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	11 371	17 317
Juridiska åtgärder	589 287	826 665
Inkassokostnader	14 874	7 255
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	28 236	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 000	135 000
Styrelseomkostnader	0	16 915
Fritids och trivselkostnader	0	144
Föreningskostnader	54 017	7 012
Förvaltningsarvode enl avtal	1 147 309	1 100 711
Överlåtelsekostnad	49 562	74 394
Pantsättningskostnad	30 870	40 249
Förvaltningsarvode utöver avtal	110 539	110 527
Administration	37 537	139 842
Konsultkostnader	243 479	483 469
Bostadsrätterna Sverige	11 560	0
Föreningsavgifter	8 460	0
<b>Summa</b>	<b>2 382 101</b>	<b>2 959 868</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	212 300	191 800
Arbetsgivaravgifter	56 090	49 862
<b>Summa</b>	<b>268 390</b>	<b>241 662</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	2 677 058	6 422 214
Dröjsmålsränta	12 765	30 446
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
<b>Summa</b>	<b>2 689 823</b>	<b>6 452 664</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	272 926 176	272 926 176
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 926 176</b>	<b>272 926 176</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-27 838 926	-24 535 015
Årets avskrivning	-3 300 432	-3 303 911
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 139 358</b>	<b>-27 838 926</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>241 786 818</b>	<b>245 087 250</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 569 938</i>	<i>49 569 938</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	166 710 000	168 844 000
Taxeringsvärde mark	57 464 000	98 628 000
<b>Summa</b>	<b>224 174 000</b>	<b>267 472 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 319 840	3 319 840
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 319 840</b>	<b>3 319 840</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-909 639	-745 827
Årets avskrivning	-163 044	-163 812
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 072 683</b>	<b>-909 639</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 247 157</b>	<b>2 410 201</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	107 596	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 596</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 176	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 176</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>100 420</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	1 600 911	0
Årets investeringar	12 818 312	1 642 071
Omfört till Byggnad	-3 364	-41 160
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>14 415 859</b>	<b>1 600 911</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	64 952	113 746
Momsavräkning	135 360	135 360
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	49 641	0
Transaktionskonto	1 923 350	2 789 924
Borgo räntekonto	633 038	93 387
<b>Summa</b>	<b>2 806 341</b>	<b>3 132 417</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	32 458	26 581
Förutbet försäkr premier	125 367	122 804
Förutbet kabel-TV	77 033	76 093
Förutbet bredband	11 515	74 419
Upplupna intäkter	137 586	109 409
<b>Summa</b>	<b>383 959</b>	<b>409 306</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2027-05-19	3,18 %	27 000 000	27 000 000
Nordea	2026-11-24	2,41 %	27 000 000	27 000 000
SBAB	2026-05-12	3,10 %	23 796 843	24 210 939
SBAB	2027-03-15	2,99 %	25 948 908	26 160 041
SBAB	2027-03-15	2,99 %	26 589 055	26 710 841
<b>Summa</b>			<b>130 334 806</b>	<b>131 081 821</b>
Varav kortfristig del			51 129 762	104 081 821

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 599 731 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 785	1 724
Uppl kostnad Fastskött entrepr	619	0
Uppl kostn el	148 827	144 423
Uppl kostnad Värme	411 535	423 545
Uppl kostn räntor	166 470	699 872
Uppl kostnad Sophämtning	0	10 125
Förutbet hyror/avgifter	1 620 138	1 565 086
<b>Summa</b>	<b>2 367 374</b>	<b>2 844 775</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	167 878 516	167 878 516

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Projektet med byte av avlopps-stammar fortlöper.

Vi kommer också påbörja installation av laddplatser för elbilar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Haninge

---

Håkan Ståhlberg  
Ledamot

---

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.

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:07

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:42

**DOCUMENT ID:**

H1Mdd7kA-e

**ENVELOPE ID:**

SJMO\_Xk0Wg-H1Mdd7kA-e

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

**SHA-512:**

29bd15e215de2fa53782cb581b71a97401b43dac3e84a  
73d5959dec92a9a5ea77dd990d390a08211a6cc151232  
430c8aba9685240f7105e7e940e5963efd1106

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
<b>1. HÅKAN STÅLBERG</b> hakan.stalberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:43 29.04.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.139
<b>2. Lars-Birger Norberg</b> larsnorberg95@msn.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:37 29.04.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.149
<b>3. JOHAN OLOV PERSSON</b> johan@caravanum.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:54 29.04.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.11
<b>4. MARIN TOMIC</b> marin.tomic@kunskapsskolan.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:54 29.04.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.90
<b>5. MIKAEL STEFAN BLOMQ VIST</b> mail@ou812.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 21:45 30.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.184.227
<b>6. Elin Maria Carolina Bohlin</b> maria.bohlin@azets.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:07 06.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.3

\* 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninges finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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 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 revisionsmed 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 2025 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 Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

**Maria Bohlin**

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:42

**DOCUMENT ID:**

HJef\_dX1Abl

**ENVELOPE ID:**

BkGO\_myRbe-HJef\_dX1Abl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

87495de8d4b4a61034cd3e68bdd79c8cde4b60a482a5bd4972ffd60f5b7ef2bd3bd474433e62e6c9391cfcabd2384

7d4a034320fb9ee423b91416dfa5c93470c2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@azets.com	Signed Authenticated	06.05.2026 19:05 06.05.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.3

\* 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



PAES  
sealed