

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ringen 1  
Org nr: 769629-8178

2024-01-01 – 2024-12-31



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ringen 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-11.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, kassaflödet är också negativt om -192 935 vilket påverkas främst av räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 592 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 165 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvringen 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Sagovägen 1,3,5 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i: Nordeuropa Försäkring

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Marken innehas av äganderätt för föreningens räkning.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	8	17	4	33

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	18
Antal garage	17



Total tomtarea	4 940 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 276 m <sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 612 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 161 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 458 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 349 tkr.

Styrelsen anser att föreningen har en uppdaterad samt aktuell underhållsplan.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 357 tkr, vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	118 560

#### **Planerat underhåll 2025**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhåll	156 948



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gustav Wågström	Ordförande	2025
Joakim Lundberg	Vice ordförande	2025
Fredrik Wörn	Ledamot	2025
Mikael Edström	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malgorzata Kulczycka	Suppleant	2025
Pontus Montell	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexander Elving	2025
Sandra Wiig	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Senaste förändringen av årsavgiften gjordes 2024-01-01 då den höjdes med 12,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-03-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

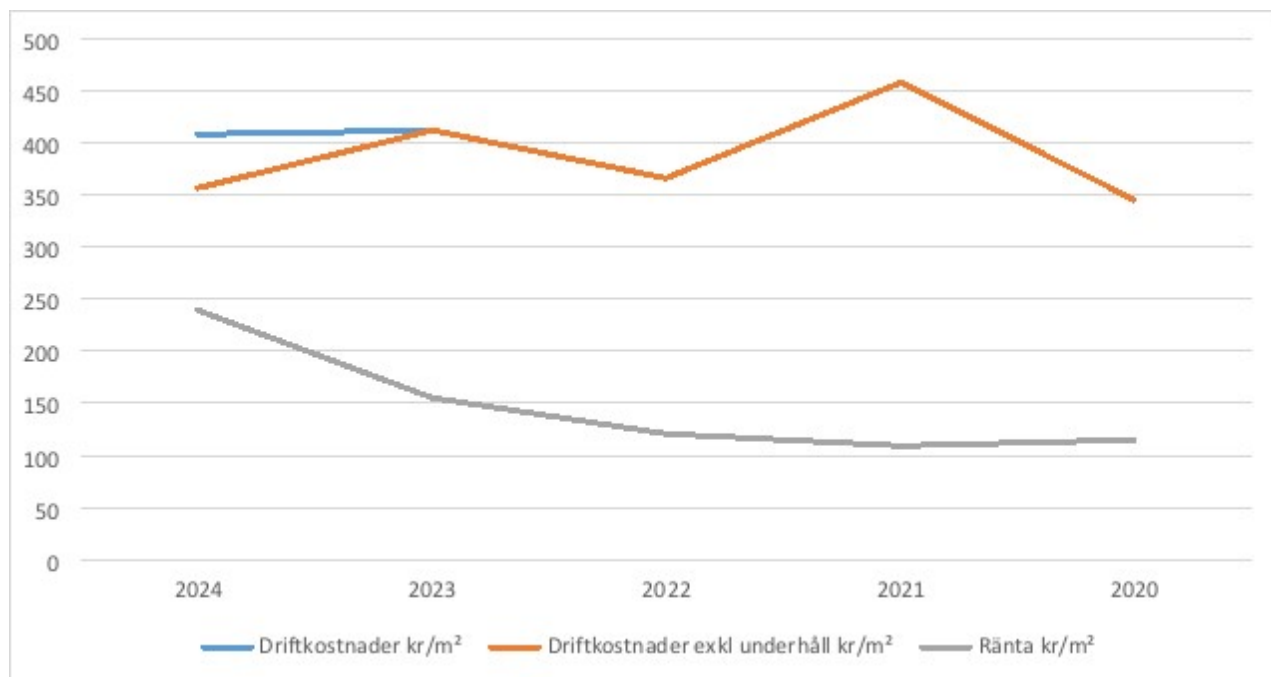
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 154	1 950	1 857	1 798	1 766
Resultat efter finansiella poster*	-427	-246	-158	-255	-164
Soliditet %*	73	73	73	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	85	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	872	783	740	726	712
Energikostnad kr/kvm*	196	193	187	197	183
Sparande kr/kvm*	116	152	191	142	177
Skuldsättning kr/kvm*	8 579	8 672	8 765	8 858	8 951
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 579	8 672	8 765	8 858	8 951
Räntekänslighet %*	9,8	11,1	11,8	12,2	12,6

\* obligatoriska nyckeltal



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust**

Årets förlust kan härledas till framförallt ökade räntekostnader och höga reparation- samt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 312 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 300 kr/kvm. Det indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2024 att genomföra en avgiftshöjning med 8% fr om 1 mars 2025. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade drift- och räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026. att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 455 600	3 066 630	0	1 134 367	-2 218 396	-245 995
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-245 995	245 995
Reservering underhållsfond				373 000	-373 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-118 560	118 560	
Årets resultat						-427 147
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 455 600</b>	<b>3 066 630</b>	<b>0</b>	<b>1 388 807</b>	<b>-2 718 831</b>	<b>-427 147</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 464 392
Årets resultat	-427 147
Årets fondreservering enligt stadgarna	-373 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 560
<b>Summa</b>	<b>-3 145 979</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-3 145 979</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 153 865	1 950 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 000	420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 159 865</b>	<b>1 950 679</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 133 333	-936 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 484	-274 006
Personalkostnader	Not 6	-67 907	-61 424
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-591 701	-591 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 069 426</b>	<b>-1 863 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 439</b>	<b>87 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 058	16 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-543 644	-351 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-517 587</b>	<b>-333 472</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 147</b>	<b>-245 995</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 147</b>	<b>-245 995</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	71 252 089	71 818 172
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	167 468	193 086
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 419 557</b>	<b>72 011 258</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	49 500	49 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 500</b>	<b>49 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 469 057</b>	<b>72 060 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-300	-300
Övriga fordringar	Not 14	56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 092	74 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 848</b>	<b>73 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	991 545	1 149 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>991 545</b>	<b>1 149 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 056 393</b>	<b>1 223 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 525 450</b>	<b>73 284 173</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	54 522 230	54 522 230	
Fond för yttre underhåll	1 388 807	1 134 367	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 911 037</b>	<b>55 656 597</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 718 831	-2 218 396	
Årets resultat	-427 147	-245 995	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 145 979</b>	<b>-2 464 392</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 765 058</b>	<b>53 192 205</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 876 470	19 526 373
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 876 470</b>	<b>19 526 373</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 649 903	211 668
Leverantörsskulder		25 851	117 858
Övriga skulder	Not 18	-1 465	27 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	209 633	209 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 742 810</b>	<b>565 594</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 525 450</b>	<b>73 284 173</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	90 439	87 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 701	591 701
	<strong>682 140</strong>	<strong>679 178</strong>
Erhållen ränta	26 058	17 728
Erlagd ränta	-543 203	-353 158
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>164 995</strong>	<strong>343 748</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 042	-887
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-120 348	46 247
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>53 689</strong>	<strong>389 108</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-211 668	-211 668
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-211 668</strong>	<strong>-211 668</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-157 979	177 440
Likvida medel vid årets början	1 149 524	972 085
Likvida medel vid årets slut	991 545	1 149 524



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning såsom el, värme och vatten. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

I föreningens årsavgifter ingår el, bredband, tv

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 776 360	1 579 056
Hyror, p-platser	160 200	160 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 068	-3 520
Elavgifter	90 317	84 027
Kabel-tv-avgifter	118 404	118 404
Övriga ersättningar	20 658	12 096
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 153 865</b>	<b>1 950 259</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 000	420
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 000</b>	<b>420</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-118 560	0
Reparationer	-82 942	-58 429
Försäkringspremier	-43 475	-37 696
Kabel- och digital-TV	-143 629	-131 889
Återbäring från Riksbyggen	300	2 300
Serviceavtal	-4 313	-16 353
Obligatoriska besiktningar	-5 679	-24 446
Bevakningskostnader	0	-1 125
Snö- och halkbekämpning	-121 442	-155 531
Vatten	-141 412	-121 327
Fastighetsel	-175 532	-150 408
Uppvärmning	-183 140	-166 594
Sophantering och återvinning	-94 944	-72 853
Förvaltningsarvode drift	-18 564	-1 719
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 133 333</b>	<b>-936 070</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-217 875	-221 749
IT-kostnader	-4 012	-219
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-895	-8 230
Kreditupplysningar	-552	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 059	-9 188
Telefon och porto	-1 085	-1 541
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 640
Konsultarvoden	0	170
Bankkostnader	-4 929	-2 769
Övriga externa kostnader	0	-170
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-276 484</b>	<b>-274 006</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Sammanträdesarvoden	-23 000	-24 000
Övriga ersättningar	0	-1 067
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 672	-21 672
Sociala kostnader	-16 235	-14 685
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-67 907</b>	<b>-61 424</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-566 084	-566 084
Avskrivning Installationer	-25 617	-25 617
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-591 701</b>	<b>-591 701</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	990
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>990</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 058	16 680
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	58
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 058</b>	<b>16 738</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-543 467	-350 792
Övriga räntekostnader	-177	-178
Övriga finansiella kostnader	0	-230
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-543 644</b>	<b>-351 200</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	67 957 238	67 957 238
Mark	7 682 000	7 682 000
	<b>75 639 238</b>	<b>75 639 238</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 639 238</b>	<b>75 639 238</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 821 066	-3 254 982
	<b>-3 821 066</b>	<b>-3 254 982</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-566 084	-566 084
	<b>-566 084</b>	<b>-566 084</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 821 066</b>	<b>-3 821 066</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>71 252 088</b>	<b>71 818 172</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	63 570 088	64 136 172
Mark	7 682 000	7 682 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 800 000</b>	<b>45 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	256 174	256 174
	<b>256 174</b>	<b>256 174</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>256 174</b>	<b>256 174</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	63 089	37 471
	<b>63 089</b>	<b>37 471</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	25 617	25 617
	<b>25 617</b>	<b>25 617</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	89 426	63 089
	<b>89 426</b>	<b>63 089</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>89 426</b>	<b>63 089</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>167 469</b>	<b>193 806</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	167 469	193 806

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
	<b>49 500</b>	<b>49 500</b>
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>49 500</b>	<b>49 500</b>
<i>99 andelar i Riksbyggen genom Garantikapitalbevis via Intresseföreningen</i>		

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	56	56
	<b>56</b>	<b>56</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56</b>	<b>56</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	3 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 729	55 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	11 740
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 435
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	363	364
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>65 092</b>	<b>74 134</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	845 889	819 832
Transaktionskonto	145 656	329 693
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>991 545</b>	<b>1 149 524</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	19 526 373	19 738 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-141 112	-211 668
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 508 791	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 876 470</b>	<b>19 526 373</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,22%	2025-03-28	6 579 347,00	0,00	70 556,00	6 508 791,00
SBAB	4,52%	2026-09-15	6 579 347,00	0,00	70 556,00	6 508 791,00
SBAB	2,54%	2027-04-16	6 579 347,00	0,00	70 556,00	6 508 791,00
<b>Summa</b>			<b>19 738 041,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 668,00</b>	<b>19 526 373,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 6 508 791kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-1 466	-1 665
Skuld sociala avgifter och skatter	1	28 706
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 465</b>	<b>27 041</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	441	0
Upplupna driftskostnader	0	2 620
Upplupna elkostnader	19 426	16 867
Upplupna vattenavgifter	36 141	0
Upplupna värmekostnader	24 355	24 700
Upplupna kostnader för renhållning	14 625	0
Upplupna kostnader för administration	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 646	160 751
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>209 633</b>	<b>209 027</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 167 000	21 167 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Gustav Wågström

---

Fredrik Wörn

---

Joakim Lundberg

---

Mikael Edström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Frida Lundgren  
Auktoriserad Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen 1, org. nr 769629-8178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen 1 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RB BRF Ringen 1

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ringen 1 får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549339562

## Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Ringen 1  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2025-06-12 23:35:51 CEST (+0200) av Johan  
Westerlind (JW)  
Färdigställt 2025-06-13 14:42:11 CEST (+0200)

## Initierare

Johan Westerlind (JW)  
Riksbyggen  
johan.westerlind@riksbyggen.se

## Signerare

Gustav Wågström (GW)  
Personnummer 199701064538  
gustavwag@gmail.com  
+46761009784



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gustav Erik Vilhelm Wågström"  
Signerade 2025-06-13 01:06:48 CEST (+0200)

Fredrik Wörn (FW)  
Personnummer 199202234614  
fredrikgustavwarn@gmail.com  
+46722072735



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK WÄRN"  
Signerade 2025-06-13 07:21:38 CEST (+0200)

Joakim Lundberg (JL)  
Personnummer 198710068936  
joakim.lundberg@umu.se  
+46706397589



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Joakim Lundberg"  
Signerade 2025-06-12 23:39:23 CEST (+0200)

Mikael Edström (ME)  
Personnummer 199304161855  
mikael.edstrom@riksbyggen.se  
+46706838835



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Mikael Edström"  
Signerade 2025-06-13 10:39:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549339562

Frida Lundgren (FL)  
Personnummer 199204040282  
frida.lundgren@kpmg.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2025-06-13 14:42:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

