

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ringvägen i Saltsjöbaden**  
769612-1461

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ringvägen i Saltsjöbaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 9 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Saltsjöbaden den 9 april 2026

Lena Wästfelt

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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
<u>25 st</u>	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 1 724 kr per lägenhet år 2025.

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

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 138 000 kr, varav byggnadsvärde 118 138 000 kr och markvärde 39 000 000 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 2025 uppgick till 862 (837) kr/kvm boarea per år.

Beslut finns att höja avgiften även kommande år.

#### 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 3 april 2025 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 tolv (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Kungsbron Borevision AB, Andreas Holman, ordinarie

### Valberedning

Lena Ydmark, sammankallande  
Ann-Kathrin Lindgren

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 18 stycken nya laddpunkter installerats i garaget. Totala antalet är nu 18 platser, med laddare. Leverantör är Nacka Energi. I o m denna utbyggnad, ersätts 6 stycken platser, som tidigare har varit driftade av Ewasys AB (Konkurs under 2024).

Det så kallade slukhållet skulle ha varit åtgärdat av JM (garantiarbete) under året. Arbetet har av olika skäl dragit ut på tiden och JM har vidtagit diverse åtgärder. Innan arbetet helt färdigställs och marken ovan kan återställas, kommer JM att under våren 2026 inspektera den nya lösningen och därefter färdigställa marken. I samband med detta arbete har föreningen även haft kostnader för juridisk konsultation, via Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen har även investerat i ett nytt låssystem för samtliga portar/dörrar, till föreningens fastighet. Detta inkluderar nytt system med porttelefon till samtliga lägenheter. Styrelsen ser detta som en framtidssäkring av systemet och en tydlig uppgradering av både funktionalitet och säkerhet för föreningen.

Övergången från K2 till K3-regelverket genomfördes, vilket innebär förändrade redovisningsprinciper.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (78) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur förening vid 4 (1) överlåtelse. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 951	4 823	4 831	4 359
Resultat efter finansiella poster	-2 734	-1 364	-665	-902
Avskrivningar	-2 759	-1 896	-1 896	-1 896
Resultat exkl avskrivningar	105	559	1 231	994
Soliditet (%)	72,63	73,06	73,12	73,31
Skuldränta (%)	2,89	2,83	1,45	0,99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	862	837	837	747
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 988	8 009	8 025	8 046
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 579	9 605	9 624	9 650
Sparande per kvm (kr/kvm)	60	89	192	203
Räntekänslighet (%)	11,12	11,48	11,50	12,92
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	150	142	130
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,14	91,29	88,15	90,31

#### *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 något ökade driftskostnader.

Föreningens balanserade underskott beror bl a på ändrad avskrivningsprincip för byggnad och mark efter att ha övergått till att redovisa enligt regelverket K3.

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.

Beslut finns för höjning av årsavgifterna med 4% det kommande året.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	1 983 204	-4 406 522	-1 363 584	<b>140 003 098</b>
Disposition av föregående års resultat				-1 363 584	1 363 584	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		<b>0</b>
Ianspråktagas från yttre fond			-28 564	28 564		<b>0</b>
Årets resultat					-2 734 485	<b>-2 734 485</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 794 000</b>	<b>99 996 000</b>	<b>2 191 790</b>	<b>-5 978 692</b>	<b>-2 734 485</b>	<b>137 268 613</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 978 692
årets förlust	-2 734 485
	<b>-8 713 177</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 150
ianspråkats från yttre fond	-275 123
i ny räkning överföres	-8 675 204
	<b>-8 713 177</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 950 952	4 822 748
Övriga rörelseintäkter		31 728	7 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 982 680</b>	<b>4 829 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 957 928	-2 510 031
Övriga externa kostnader	4	-273 201	-197 835
Personalkostnader	5	-175 504	-164 483
Avskrivningar/utrangeringar	8	-2 839 487	-1 896 285
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 246 120</b>	<b>-4 768 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 263 441</b>	<b>61 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 200	36 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 493 245	-1 460 809
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 471 044</b>	<b>-1 424 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 734 485</b>	<b>-1 363 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 734 485</b>	<b>-1 363 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	186 159 482	188 907 565
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	435 758	52 793
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 595 240</b>	<b>188 960 358</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 595 240</b>	<b>188 960 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	759
Övriga fordringar	9	1 133 695	855 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 587	175 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 211 282</b>	<b>1 031 721</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 182 251	1 643 979
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 182 251</b>	<b>1 643 979</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 393 533</b>	<b>2 675 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 988 773</b>	<b>191 636 058</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		2 191 790	1 983 204
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>145 981 790</b>	<b>145 773 204</b>
<i><b>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 978 692	-4 406 522
Årets resultat		-2 734 485	-1 363 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 713 177</b>	<b>-5 770 106</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>137 268 613</b>	<b>140 003 098</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	40 547 465	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 547 465</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 935 000	44 617 465
Leverantörsskulder		150 343	232 223
Skatteskulder		261 228	243 378
Övriga skulder		78 789	74 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	747 335	465 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 172 695</b>	<b>45 632 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 988 773</b>	<b>191 636 058</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 734 485	-1 363 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 839 487	1 896 285
Förändring skatteskuld/fordran		54 520	124 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>159 522</b>	<b>656 730</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		759	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-216 236	-15 610
Förändring av leverantörsskulder		-81 880	-25 098
Förändring av kortfristiga skulder		286 231	-216 919
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>148 396</b>	<b>399 103</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-474 369	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-474 369</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-135 000	-101 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-135 000</b>	<b>-101 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-460 973</b>	<b>297 853</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 461 903	2 164 050
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 000 930</b>	<b>2 461 903</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-120 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	4 541 221	4 408 954
Hyra bilplatser	328 056	339 103
Hyra gästlägenhet	11 175	3 010
Övriga intäkter	70 500	71 680
	<b>4 950 952</b>	<b>4 822 747</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	71 605	65 501
Trädgårdsskötsel	343 043	224 519
Städkostnader	238 960	240 292
Snöröjning/sandning	94 528	124 087
Myndighetskrav	6 629	0
Serviceavtal	8 063	1 350
Hisskostnader	120 708	109 615
Besiktningkostnader	0	15 781
Porttelefon, drift	2 285	0
Reparationer	223 619	210 341
Hissreparationer	4 590	0
Periodiskt underhåll	275 123	28 564
Fastighetsel	610 430	579 741
Vatten och avlopp	420 924	365 513
Avfallshantering	118 224	99 391
Försäkringskostnader	105 707	91 688
Självrisker	0	57 200
Kabel-tv	156 832	155 364
Förbrukningsinventarier	5 804	11 575
Förbrukningsmaterial	12 586	6 550
Fastighetsskatt	31 380	21 900
Kommunal fastighetsavgift	106 888	101 060
	<b>2 957 928</b>	<b>2 510 032</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datorkommunikation	1 320	0
Hemsida	2 204	2 388
Porto	220	360
Förlust övrig kortfr fordran	0	26 760
Föreningsgemensamma kostnader	42 848	34 402
Revisionsarvode	28 000	26 375
Ekonomisk förvaltning	127 081	95 835
Bankkostnader	1 100	1 980
Juridisk konsultation	54 251	2 175
Medlems-/föreningsavgifter	12 263	5 681
Övriga poster	3 914	1 879
	<b>273 201</b>	<b>197 835</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	130 000	130 000
Övriga löner	10 000	0
Sociala avgifter	35 504	34 483
	<b>175 504</b>	<b>164 483</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 922 000</b>	<b>176 922 000</b>
Ingående avskrivningar	-22 292 435	-20 406 709
Årets avskrivningar	-2 748 083	-1 885 726
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 040 518</b>	<b>-22 292 435</b>
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>34 278 000</b>	<b>34 278 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 159 482</b>	<b>188 907 565</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 138 000	107 190 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	42 000 000
	<b>157 138 000</b>	<b>149 190 000</b>

### Not 7 Installation lås- och passersystem

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	264 788	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 788</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-17 653	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 653</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 135</b>	<b>0</b>

### Not 8 Installation elladdboxar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	105 588	105 588
Inköp	209 581	0
Försäljningar/utrangeringar	-105 588	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 581</b>	<b>105 588</b>
Ingående avskrivningar	-52 795	-42 236
Försäljningar/utrangeringar*	52 795	0
Årets avskrivningar	-20 958	-10 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 958</b>	<b>-52 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 623</b>	<b>52 793</b>

\*Restvärdet/förlusten vid avyttring av utrangerade laddboxar ingår i avskrivningskostnaden i resultaträkningen.

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57	36 727
Momsfordran	104 819	0
Avräkningskonto förvaltare	818 679	817 924
Avräkning Fastum, uppl ersättn Nacka Energi, bidrag NV	210 140	503
<b>1 133 695</b>	<b>855 154</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	8 852	114 559
Kabel-TV	38 632	38 109
Ekonomisk förvaltning	22 307	22 801
Hemsida	184	0
Serviceavtal	1 372	338
Medlemskap/föreningsavgift	5 840	0
Bredband	400	0
<b>77 587</b>	<b>175 807</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
Swedbank	2,86	2027-03-25	13 358 546	13 358 546
Swedbank	2,85	2029-02-23	27 323 919	27 458 919
Swedbank	2,301	2026-03-28	3 800 000	3 800 000
Swedbank	3,600	2026-03-25	6 000 000	6 000 000
			<b>50 482 465</b>	<b>50 617 465</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 935 000	-44 617 465

\* 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: 135 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 800 000 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader	176 773	115 519
Revision	22 250	22 250
Fastighetsel	88 453	60 380
VA/avlopp	37 110	0
Avfallskostnader	8 220	3 008
Städning	15 125	15 125
Snöröjning	2 447	0
Reparation och underhåll	4 367	0
Övrig upplupen kostnad	6 119	1 287
Förutbetalda avgifter och hyror	386 470	247 556
	<b>747 334</b>	<b>465 125</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	<b>67 500 000</b>	<b>67 500 000</b>

Årsredovisningen har beslutats den 21 februari 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Saltsjöbaden

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

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Ringvägen\_i\_Saltsjöbaden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-27 04:18:07

Dokumentet är undertecknat av:

 PER HENRIK CHRISTER SILFVER (19741109XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-24 15:50:49
 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-02-27 04:18:06
 MARIA FRYKMAN FORSBERG (19680531XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-23 09:57:32
 MARIA ULLER (19700226XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-25 12:10:08
 Lena Elisabeth Wästfelt (19560701XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-23 14:55:30
 Kaj Ulf Ingvar Norman (19610614XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-24 07:33:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Ringvägen\_i\_Saltsjöbaden.pdf (237463 byte)

336A4C79DBFCA2D1F3EE5B095434246E99F83F7ED0EB2608DCCBDC7BEC8DB9D0251752AA2EB1A779948C  
4F1D9B40C9ABC2397805A0E5466185656FE19DA07D32

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden  
Org.nr 769612-1461

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbadens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Andreas Mats Jacob Holman

### Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-02-27 03:19:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.