



2024

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGDUVAN I TÄBY

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ringduvan i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse för Brf Ringduvan - År 2024

Verksamhet och föreningens uppdrag

Styrelsens uppdrag är att planera och genomföra underhåll samt förvaltning av föreningens fastighet, säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och fastställa årsavgifterna. Årsavgiften används för att finansiera kommande underhåll och drift av fastigheten. Styrelsen upprättar varje år en budget som ligger till grund för dessa beräkningar och justeringar av avsättningarna till underhålls- och reparationsfond.

Avsättningen till underhållsfonden ska vara minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket för 2024 innebär en avsättning på 175 000 SEK. Denna avsättning justeras årligen utifrån föreningens långsiktiga underhållsplan. Styrelsen gör en årlig bedömning av behovet av nya lån och eventuell justering av årsavgifterna. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att resultatet kan variera beroende på genomförda åtgärder.

Förändring av likvida medel

Mer detaljerad information om föreningens likviditet och ekonomiska utveckling framgår under avsnittet "Förändring av likvida medel".

Föreningens Ändamål

Brf Ringduvan har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet, samt att upplåta mark i anslutning till fastigheten för bostadsändamål. Bostadsrätterna upplåts på obestämd tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 2005-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet den 24 maj 2024 bestått av följande personer

- Lars Dahlquist Ordförande
- Johan Melbäck Ledamot
- Hanna Parwén Ledamot
- Erik Widman Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten utöver konstituerande möte.

Revisorer

- Carina Toresson Ordinarie extern revisor
- Camilla Lindstaf Suppleant extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av:

- Frank Murray
- Caroline Talsma

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2024.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet förvärvades enligt följande:

- Fastighetsbeteckning: Ringduvan 1
- Förvärvsår: 2005
- Fastighetens läge: Täby

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkrings AB, med kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker genom bergvärme.

Byggnadsår och Ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 5 flerbostadshus. Värdeår är 2007.

Total byggnadsyta: 5 593 kvm (enligt taxeringsbesked).

Lägenheter och Lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter enligt följande fördelning:

- 1 rok: 0 lägenheter
- 2 rok: 27 lägenheter
- 3 rok: 16 lägenheter
- 4 rok: 25 lägenheter
- 5 rok eller mer: 0 lägenheter

Underhållsplan och genomfört underhåll det senaste året

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen i samband med budgetarbetet.

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

- Byte av larmtelefoner i hissarna i hus B och C
- Byte av knappsatser vid entréer i hus D
- Stampsolning av avloppsledningar
- Slamsugning av dagvattenbrunnar
- Installation av 4 nya laddpunkter för elbilar
- Lagning av sprickor i fasad
- Utredning av störande ljud från radiatorer

Se avsnittet "Framtida utsikter" avseende kommande underhåll.

Avtal

Markskötsel /snöskottning
Entrémattor
Serviceavtal hissar
Bredband/TV
Serviceavtal värmeanläggning
Soppantering
Snöskottningsavtal/tak
Ekonomisk förvaltning
Lås
Städning trapphus
Entrémattor
Elavtal
Vatten

Leverantör

Hortum
Berendsen
Kone
Tele2
KG Karlsson Rör
Ragn-Sell/Stena Recycling
Karlplans Plåt
Storholmen Förvaltning
Täby Danderyds Lås
Cleanflat
Herr Entrématta
Ellevio/Nordic Energy
Roslagsvatten

Ekonomi

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi till något ansträngd framförallt beroende på ökade kostnader för räntor och drift samt att årsavgifterna inte har höjts på de senaste ca 10 åren. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi har styrelsen höjt årsavgifterna med 10 % både under 2023 och 2024, och ytterligare två höjningar om 10 % är beslutade för 2025.

Avsättning till underhåll

Enligt stadgarna görs en årlig avsättning till underhållskontot med minst 0,3 % av taxeringsvärdet (175 000 000 SEK).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: **95**
Tillkommande medlemmar: **15**
Antalet utträden: **16**
Antalet medlemmar vid årets slut: **94**

Framtida utsikter

Styrelsen har sedan 2023 arbetat med en detaljerad likviditetsanalys för att säkerställa föreningens långsiktiga finansiella stabilitet. En central del i detta arbete är att skapa en god bild av framtida investeringar samt minska risken för kraftiga framtida höjningar av årsavgifterna. Den årliga uppdateringen av underhållsplanen ger föreningen en tydlig och långsiktig bild av de åtgärder som krävs för att hålla fastigheten i gott skick.

Under 2025 planeras en fördjupad undersökning av radiatorernas knäppande, för att utvärdera behovet av eventuella återinvesteringar. Resultaten från denna undersökning kommer att ge en klar bild av omfattningen av de åtgärder som kan behöva vidtas. Därefter inom 2-3 år planeras ommålning av trapphus.

På längre sikt, inom en tidsram om cirka 10-15 år, beräknas större renoveringar och återinvesteringar vara nödvändiga, såsom renovering av tak och fasad, entréer och värmesystem.

De senaste åren har räntenivåerna ökat kraftigt, från omkring 1 % i genomsnitt till cirka 3,5 %. Som en följd av detta har föreningens lån genomgått omförhandlingar. Styrelsen har tillsammans med Handelsbanken lagt upp en plan för att låna om föreningens skulder, med en strategi för att säkerställa att lånens bindningstider är samordnade. Detta syftar till att fördela riskerna och minska effekterna av framtida ränteförändringar genom att lånens bindningstider löper ut successivt.

En annan viktig målsättning för styrelsen är att öka amorteringen på föreningens lån. Styrelsen har ännu inte fastställt något exakt belopp för de extra amorteringarna, utan beslut kommer att tas baserat på de ekonomiska förutsättningarna som råder.

Slutligen avser föreningen att övergå till K-regelverket K3 under 2025, vilket kommer att innebära en förändring i redovisningsprinciperna och ge föreningen en mer transparent och rättvisande ekonomisk bild.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 432	3 973	3 839	3 763	3 550
Resultat efter finansiella poster	-1 257	-273	-1 592	-375	-1 547
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	733	657	622	593	556
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 673	9 780	9 887	9 995	10 102
Lån/kvm totalyta (kr)	9 673	9 780	9 887	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	159	120	117	105	74
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	30	26	26	23	23
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	189	146	143	0	0
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	290	63	77	99	101
Soliditet (%)	71,8	71,9	71,9	71,9	71,7
Räntekänslighet (%)	13,2	15,6	16,7	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	92	93	91	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	38	200	202	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 593 kvm bostäder och 0 kvm lokalyta.

Uppllysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har drifts - och räntekostnaderna ökat avsevärt vilket inneburit höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 838 414	56 121 586	186 386	-6 947 952	-272 654	142 925 780
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			525 000	-525 000		0
lanspråktagen yttre underhålls fond			-87 630	87 630		0
Disposition av föregående års resultat:				-272 654	272 654	0
Årets resultat					-1 256 519	-1 256 519
Belopp vid årets utgång	93 838 414	56 121 586	623 756	-7 657 976	-1 256 519	141 669 261

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 132 676
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-525 000
Årets resultat	-1 256 519
Summa balanserat resultat	-8 914 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande av fond före yttre underhåll	-161 138
Att i ny räkning överföres	-8 753 057
	-8 914 195

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 432 194	3 972 858
Summa rörelseintäkter		4 432 194	3 972 858
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 424 430	-2 014 270
Övriga externa kostnader	4	-256 758	-228 006
Personalkostnader	5	-124 628	-118 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 306 102	-1 304 000
Summa rörelsekostnader		-4 111 918	-3 664 458
Rörelseresultat		320 276	308 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		47 131	43 572
Räntekostnader		-1 623 926	-624 626
Summa finansiella poster		-1 576 795	-581 054
Resultat efter finansiella poster		-1 256 519	-272 654
Resultat före skatt		-1 256 519	-272 654
Årets resultat		-1 256 519	-272 654

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	194 894 333	196 168 900
Summa materiella anläggningstillgångar		194 894 333	196 168 900
Summa anläggningstillgångar		194 894 333	196 168 900
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 932	5 499
Övriga fordringar		50 696	41 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	285 376	235 575
Summa kortfristiga fordringar		343 004	282 686
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 938 770	2 234 407
Summa kassa och bank		1 938 770	2 234 407
Summa omsättningstillgångar		2 281 773	2 517 093
SUMMA TILLGÅNGAR		197 176 107	198 685 993

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 960 000	149 960 000
Fond för yttre underhåll		623 756	186 386
Summa bundet eget kapital		150 583 756	150 146 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 657 975	-6 947 952
Årets resultat		-1 256 519	-272 654
Summa fritt eget kapital		-8 914 494	-7 220 605
Summa eget kapital		141 669 262	142 925 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	31 000 000	29 900 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	29 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8, 9	23 100 000	24 800 000
Leverantörsskulder		515 783	465 463
Skatteskulder		6 850	8 018
Övriga skulder		38 485	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	845 726	586 731
Summa kortfristiga skulder		24 506 844	25 860 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 176 107	198 685 993

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		-1 256 519	-272 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 306 102	1 304 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		49 583	1 031 346
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 433	-4 291
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 885	-141 458
Förändring av leverantörsskulder		50 320	327 292
Förändring av kortfristiga skulder		296 312	56 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		335 897	1 269 066
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 535	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 535	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		-295 638	669 066
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 234 407	1 565 341
Likvida medel vid årets slut		1 938 769	2 234 407

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	3 899 772	3 514 020
Hyror parkering	259 860	259 658
TV/Bredband/Telefoni	199 920	163 200
Överlåtelseavgifter	15 763	9 191
Pantsättningsavgifter	6 828	2 058
Övriga intäkter	5 598	-657
Öresutjämning	41	42
Elintäkter Waybler	44 411	25 347
	4 432 193	3 972 859

* I årsavgiften ingår TV/Bredband/ Telefoni.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	15 411	0
Gårdsskötsel, beställning	157 334	151 555
Snöröjning/sandning	95 973	107 420
Städning entreprenad	63 182	40 720
Mattvätt/hyrmattor	25 477	16 546
Energideklaration	13 990	0
Hissbesiktning	9 234	8 610
Serviceavtal	146 291	137 337
Förbrukningsmateriel	1 397	0
Brandskydd	16 301	7 117
	544 590	469 305

Reparationer

Gemensamma utrymmen	1 800	0
Lås	20 236	22 405
VVS	33 523	9 504
Värmeanläggning/undercentral	12 090	3 625
Elinstallationer	4 141	9 395
Hissinstallationer	43 750	0
Fasad och tak	0	25 519
Fönster och dörrar	12 118	0
Ventilationssystem	2 325	48 760
Vattenskador	6 317	0
	136 300	119 208

Periodiskt underhåll

Ventilationssystem	77 500	0
Brandinstallationer	0	32 512
Vatten och avlopp	83 638	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 140
Parkering	0	32 575
Värmeprojekt	0	9 403
	161 138	87 630

Taxebundna kostnader

El	886 878	670 449
Vatten och avlopp	168 667	147 107
Sophämtning/renhållning	131 404	128 465
	1 186 949	946 021

Övriga driftkostnader

Försäkring	52 203	48 646
Bredband	236 366	235 409
	288 569	284 055

Fastighetsskatt/kommunal avgift	106 884	108 052
---------------------------------	---------	---------

TOTALA DRIFTKOSTNADER	2 424 430	2 014 271
------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 079	12 047
Revisionsarvode extern revisor	19 750	19 750
Föreningskostnader	35 202	9 304
Förvaltningsarvode avtalsenlig	87 614	97 993
Beställda uppdrag	100 421	81 144
Bankkostnader	3 710	3 648
Bostadsrätterna Sverige Ek. för.	6 710	6 710
Övriga kostnader	271	-2 590
	256 757	228 006

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	105 000	103 000
Sociala kostnader	19 628	15 182
	124 628	118 182

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 900 000	210 900 000
Inköp	31 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 931 535	210 900 000
Ingående avskrivningar	-14 731 100	-13 427 100
Årets avskrivningar	-1 304 000	-1 304 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 035 100	-14 731 100
Utgående redovisat värde	194 896 435	196 168 900
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 500 000	80 500 000
Taxeringsvärden byggnader	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	175 000 000	175 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	17 867	16 471
Stadshypotek (amortering)	150 000	150 000
Bredband	56 398	56 394
Bostadsrätterna	6 710	6 710
Karlaplans plåtslageri	6 667	6 000
Övriga förutbetalda kostnader	47 734	0
	285 376	235 575

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,35	2025-03-03	2 000 000	2 200 000
Stadshypotek	3,76	2026-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-03-01	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	4,18	2028-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,79	2025-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,74	2027-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,74	2027-04-30	1 600 000	2 000 000
			54 100 000	54 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Planerad årlig amortering uppgår till 600 tkr. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 100 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL. I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	102 500	102 500
Sociala avgifter	10 465	10 465
Ränta	215 675	14 675
Avgifter och hyror	403 986	329 868
Övriga interimsskulder	113 100	129 223
	845 726	586 731

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	47 131	43 572
Erlagd ränta	1 422 926	664 643
	1 470 057	708 215

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Hanna Parwén

Erik Widman

Johan Melbäck

Lars Dahlquist

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

Carina Toresson
Revisor

Toresson Revision

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."

HANNA PARWÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1b7dfc085024e2[...]2e5cc94a7cb10

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-03-27 13:34:43 UTC



Lars Dahlquist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1226f5fc6882ec[...]71a4509e9674b

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-27 15:03:25 UTC



ERIK WIDMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 14d820c5c97c82[...]207d8f5ddc03b

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-03-29 15:39:55 UTC



Karl Bo Johan Melbäck (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e677de5ec735b0[...]5f625c392027b

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-03-30 12:56:39 UTC



Carina Eva Marie Toresson

Extern Revisor

Serienummer: 710bdea9e02453[...]ac4a5c2b27e98

IP: 2.66.xxx.xxx

2025-03-31 08:13:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringduvan i Täby, org.nr 769612-3624.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringduvan i Täby för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

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."

Carina Eva Marie Toresson

Extern Revisor

Serienummer: 710bdea9e02453[...]jac4a5c2b27e98

IP: 2.66.xxx.xxx

2025-03-31 08:14:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.