

Årsredovisning 2025

Brf Rönnen i Rönninge

769611-1504



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rönnen i Rönninge

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rönnen 13.	2004	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners/Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 490 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Söderlund	Ordförande
Alf Magnusson	Styrelseledamot
Christer Thönell	Styrelseledamot
Karin Säfvestad	Styrelseledamot
Kenneth Johanson	Suppleant
Torgny Löwenadler	Suppleant

Valberedning

Anders Biberg

Ulla Mårtensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Carl Gustaf Henrik Hallgren Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Kerstin Swärdhammar Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Byte av portkods-system
- 2016** ● Målning (lasering) av fasadytor innanför och utanför balkonginglasning
Installation av 6 laddstolpar med 2 uttag i varje
- 2017** ● Plåttäckning av samtliga terrasser
- 2018** ● Målning av alla parkeringsplatser
- 2020** ● Byte/omläggning av alla golvplattor plan 2 i Hus 2B och halva plan 4 i Hus 2C
- 2022-2023** ● Renovering av hissarna i alla 3 hus
- 2023** ● Målning av entrédörrarnas trädetaljer på baksidan
Byte/omläggning av alla plattor på plan 5 i Hus 2B
Omläggning av stenplattor runt alla 4 rabatter på framsidan
- 2024** ● Byte/omläggning av golvplattor på plan 2,4 och 5 i Hus 2A samt plan 4 i Hus 2B
Målning av alla parkeringsplatser
- 2025** ● Byte/omläggning av alla plattor på plan 3 i Hus 2A och 2B
Byte av undercentral för fjärrvärme
Polering av samtliga golv i Hus 2A och Hus 2B

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte/omläggning/polering av alla plattor på plan 2, 3, halva 4 och 5 i Hus 2C

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Branschorganisation	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleveranser	Vattenfall AB
Eltjänster	Midroc Electro AB
Entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Folksam
Inspektion av hissar	Kiwa Sweden AB
Kabel-tv, bredband och telefoni	Tele2 Sverige AB
Laddning av elbil	Laddsystem AB/Waybler AB
Nycklar och Portkodssystem	AB Byggslag Lås och Säkerhet
Reparation och service av hissar	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Sommar och vinterskötsel	Silveraxet Mark & Trädgård AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Trappstädning	Inspira AB/Coor i Sverige/Tibs
Tvättning av föreningens fönster	Salems Fönsterputs & Städ AB
Värmeleveranser	Södertörns Fjärrvärme AB
Vattenförbrukning	Salems Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 346 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 lägenheter 1,5 rum och kök

12 lägenheter 2 rum och kök

12 lägenheter 3 rum och kök

3 lägenheter 4 rum och kök

Föreningen har 30 parkeringsplatser varav 6 har ladd stolpe för elbil och 5 är gästparkering.

Det finns 6 garageplatser om totalt 144 kvm. Ett garage har ladd uttag för elbil. Garagen hyrs ut till medlemmar och fördelas utifrån en upprättad kölista.

Medlem som har bil har möjlighet att teckna avtal för en parkeringsplats eller ett garage.

-Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året och har efter dessa möten gett ut informationsblad till medlemmarna.

I samband med ett heldagsmöte i oktober uppdaterades underhållsplanen och budgeten för 2026.

Underhållsplanen utökades från 30 år till 50 år för att bättre fånga upp det framtida underhållet.

Årsredovisning ska fr.o.m. 2026 använda redovisningsreglerna enligt K3 mot tidigare K2. Vi har tillsammans med Nabo gjort övergången redan 2025.

Ledamöterna har under året fortsatt deltagit i en mängd olika kostnadsfria utbildningar/seminarier som anordnats av Nabo, vår förvaltare, och Bostadsrätterna, vår intresseorganisation.

- Service- och underhållsåtgärder

Renoveringen av golvplattorna i 2A och 2B slutfördes och därefter polerades plattorna och trapphusen storstädades. Golvplattorna i trapphuset i 2C kommer att renoveras under 2026.

Hissarna inspekterades 4 gånger under året.

Undercentralen byttes av Södertörns Fjärrvärme AB.

Ladduttag installerades i ett garage.

Brandskydds- och elsäkerhetsbesiktning genomfördes och i samband med detta lämnades informationsblad om säkerhet till medlemmarna.

- Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen utfördes i egen regi.

Byte av ljuskällor och montering av belysning utomhus och i trapphusen.

Injustering av undercentralen.

-Trädgård

Föreningen genomförde två städdagar under året - en på våren och en på hösten. De avslutades som vanligt med korvgrillning, dryck och trevlig samvaro.

De 4 rabatterna har hållits fina och nyplantering har skett. Träd, buskar och sly har rensats ytterligare.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla som höll trädgården så fin.

-Trivsel

Dokumentet "Medlemsinformation" och "Trivselregler" sammanställdes och delades efter samråd ut till medlemmarna.

Den traditionsenliga sommarfesten genomfördes i strålande försommarväder med många deltagare.

I november firade vi Rönnen 20 år vid en välbesökt middag på Bistron i Rönninge.

Under sommarperioden var det mycket uppskattade kaffe-träffar i trädgården på onsdagar.

Inför advent sattes julgranar och adventsstjärnor upp i trapphusen och i flaggstången hissades julgransbelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsavgifterna och garagehyrorna höjdes 1 januari 2025 med 10 %.

Höjningen motiveras av ökade kostnader på grund av inflationen och av att sparandet behöver öka för att bättre spegla den utökade underhållsplanen.

Total låneskuld per den 31 december 2025 är 10 987 540 kronor.

Tre av fyra lån omförhandlades under hösten 2025 vilket resulterat i avsevärt lägre räntor. Två mindre lån slogs samman till ett, så att vi nu har tre lån.

Stadshypotek 2 425 500 kronor ränta 2,44 % förfallodatum 2026-10-20

Stadshypotek 4 540 000 kronor ränta 2,70 % förfallodatum 2027-12-01

Stadshypotek 4 022 040 kronor ränta 2,70 % förfallodatum 2026-09-30

Arvode till styrelse och internrevisorn har under året utbetalats med 54 808 kronor.

Förändringar i avtal

Första november bytte vi städleverantör till Tibs Städtjänst AB

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 068 934	1 881 288	1 679 168	1 447 575
Resultat efter fin. poster	-261 027	-199 922	-1 748 213	-850 853
Soliditet (%)	80	79	79	80
Yttre fond	251 938	220 000	799 964	1 447 675
Taxeringsvärde	44 680 000	45 292 000	45 292 000	45 292 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	769	686	593
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	95,9	95,8	96,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 684	4 745	4 805	4 867
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 413	4 471	4 527	4 586
Sparande / kvm totalyta, kr	154	139	77	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	28	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	171	154	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	45	40	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	246	222	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	3,34	2,48	0,86
Räntekänslighet (%)	5,56	6,17	7,01	8,22

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2025 är -261 027 kr. Då årsredovisningen för 2025 har upprättats med avseende på regelverket för K3 i stället för K2 så har beloppen för planerat underhåll och avskrivning förändrats kraftigt. Kostnaden för planerat underhåll har aktiverats som en investering och summan för 2025 är 0 kr. Komponenter har enligt regelverket K3 fått förändrade tider för avskrivningar och ökat med 302 000 kr till 643 000 kr. Sparandet för framtida underhåll, som ju exkluderar planerat underhåll och avskrivningar, har ökat från 139 kr/kvm till 154 kr/kvm. För att ytterligare höja sparandet och parera för ökad inflation, så har föreningen höjt avgiften för bostäder och garagehyror med 6% from 1 jan 2026

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 667 893	-	-	39 667 893
Upplåtelseavgifter	6 646 651	-	-	6 646 651
Fond, yttre underhåll	220 000	-	31 938	251 938
Balanserat resultat	-1 640 117	-199 922	-31 938	-1 871 977
Årets resultat	-199 922	199 922	-261 027	-261 027
Eget kapital	44 694 505	0	-261 027	44 433 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 871 977
Årets resultat	-261 027
Totalt	-2 133 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	193 000
Balanseras i ny räkning	-2 326 004
	-2 133 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 068 934	1 881 290
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-2
Summa rörelseintäkter		2 068 933	1 881 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 082 856	-1 205 570
Övriga externa kostnader	9	-127 456	-127 792
Personalkostnader	10	-57 054	-51 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 452	-340 980
Summa rörelsekostnader		-1 910 818	-1 726 154
RÖRELSERESULTAT		158 115	155 134
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 000	18 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-426 142	-373 826
Summa finansiella poster		-419 142	-355 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 027	-199 922
ÅRETS RESULTAT		-261 027	-199 922

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	54 868 576	55 184 545
Maskiner och inventarier	13	18 931	0
Pågående projekt	14	0	23 321
Summa materiella anläggningstillgångar		54 887 507	55 207 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 887 507	55 207 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	535 981	536 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	63 630	63 634
Summa kortfristiga fordringar		599 611	600 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		262 507	536 682
Summa kassa och bank		262 507	536 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		862 118	1 136 824
SUMMA TILLGÅNGAR		55 749 625	56 344 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 314 544	46 314 544
Fond för yttre underhåll		251 938	220 000
Summa bundet eget kapital		46 566 482	46 534 544
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 871 977	-1 640 117
Årets resultat		-261 027	-199 922
Summa ansamlad förlust		-2 133 004	-1 840 039
SUMMA EGET KAPITAL		44 433 478	44 694 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 525 000	4 022 040
Summa långfristiga skulder		4 525 000	4 022 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	6 462 540	7 110 000
Leverantörsskulder		18 977	217 851
Skatteskulder		3 500	4 238
Övriga kortfristiga skulder		2 255	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	303 875	292 601
Summa kortfristiga skulder		6 791 147	7 628 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 749 625	56 344 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	158 115	155 134
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	643 452	340 980
	801 567	496 114
Erhållen ränta	7 000	18 770
Erlagd ränta	-423 512	-358 793
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 055	156 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 165	-13 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-192 168	128 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 052	270 645
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-323 093	-23 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 093	-23 321
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 500	-141 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 500	-141 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-262 542	106 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 060 259	953 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	797 718	1 060 259

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	1,47 %
Fasader	2,20 %
Balkonger	2,93 %
Fönster	2,20 %
Stamledningar VA	2,93 %
Stamledningar Värme	1,47 %
Styr & övervakning	4 %
Ventilation	3,52 %
El	2,93 %
Hissar	2,75 %
Installationer	20,00 %
Inre ytskikt	15%

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 884 132	1 712 700
Hysesintäkter, p-platser	58 536	53 280
Kabel-TV/Bredband	93 150	91 860
El	2 787	0
Övriga intäkter	30 329	23 450
Summa	2 068 934	1 881 290

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	-1	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	82 272	56 731
Besiktning och service	7 385	7 271
Trädgårdsarbete	60 592	61 196
Snöskottning	30 682	10 500
Mattservice	12 824	13 956
Summa	193 755	149 653

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 148	6 583
Bostäder VVS	0	-10 113
Dörrar och lås/porttele	11 872	932
VA	0	5 313
Hissar	1 653	4 563
Tak	0	1 225
Summa	19 673	8 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	117 664
Värme	0	87 398
Summa	0	205 062

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 007	73 530
Uppvärmning	408 141	425 678
Vatten	137 916	113 031
Sophämtning	54 136	48 270
Summa	683 200	660 509

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 191	33 513
Kabel-TV	93 092	91 888
Bredband	0	2 622
Bredband portar	1 425	0
Fastighetsskatt	56 520	53 820
Summa	186 228	181 843

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	269	2 852
Övriga förvaltningskostnader	50 260	50 530
Revisionsarvoden	28 536	28 250
Ekonomisk förvaltning	48 392	46 160
Summa	127 456	127 792

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 530	45 000
Sociala avgifter	7 524	6 812
Summa	57 054	51 812

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	426 141	373 823
Övriga räntekostnader	1	3
Summa	426 142	373 826

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 239 456	60 239 456
Årets inköp	322 743	0
Omklassificering	-61 500	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 500 699	60 239 456
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 054 911	-4 713 931
Årets avskrivning	-626 412	-340 980
Omklassificering	49 200	
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 632 123	-5 054 911
Utgående restvärde enligt plan	54 868 576	55 184 545
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 286 900</i>	<i>17 286 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 256 000	35 240 000
Taxeringsvärde mark	8 424 000	10 052 000
Summa	44 680 000	45 292 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	23 671	0
Omklassificering	61 500	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 171	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets omklassificering	-49 200	
Årets avskrivning	-17 040	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 240	0
Utgående restvärde enligt plan	18 931	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	23 321	0
Årets investeringar	323 093	59 127
Omfört till Byggnad	-322 743	-35 806
Omfört till installationer	-23 671	
Summa pågående arbeten	0	23 321

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	770	2 093
Skattefordringar	0	1 257
Övriga fordringar	0	9 581
Övriga kortfristiga fordr	126 000	0
Nabo Klientmedelskonto	343 040	383 448
Borgo	66 171	140 130
Summa	535 981	536 508

Övriga kortfristiga fodr = Rör sig om en överföring från räntekontot Borgo till klientmedelskontot. Överföringen skedde per 251230, vilket innebar att kommande dagar var röda dagar, och transaktionen landade på klientmedelskontot först per 260103.

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 690	8 025
Försäkringspremier	11 918	11 351
Kabel-TV	23 588	23 273
Bredband	0	356
Förvaltning	19 434	20 629
Summa	63 630	63 634

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,70 %	4 022 040	4 042 040
Stadshypotek	2025-09-30	4,58 %		730 000
Stadshypotek	2027-12-01	2,70 %	4 540 000	4 560 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,58 %		1 800 000
Stadshypotek	2026-10-20	2,44 %	2 425 500	
Summa			10 987 540	11 132 040
Varav kortfristig del			6 462 540	7 110 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 282 540 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	8 314	7 830
Uppvärmning	48 953	50 591
Utgiftsräntor	51 861	49 231
Förutbetalda avgifter/hyror	179 747	169 949
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	303 875	292 601

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 158 456	15 158 456

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifter och hyror med 6 % från 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Salem

Alf Magnusson
Styrelseledamot

Christer Thönell
Styrelseledamot

Jan Söderlund
Ordförande

Karin Säfvestad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Carl Gustaf Henrik Hallgren
Auktoriserad revisor

Kerstin Swärdhammar
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 20:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:18

DOCUMENT ID:

rKX4AaIMjbx

ENVELOPE ID:

rKNRtUfo-x-rKX4AaIMjbx

DOCUMENT NAME:

Brf Rönnen i Rönninge, 769611-1504 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

6b38c0ff906412837e609f7491b6e233121ac2982713146027a180740a656c076bf1806bf7f99724eda118a4737936c0b1091eba13379092cd8c11fcde5d02a8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Söderlund jtsoderlund@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:05 26.03.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.182.218
2. Karin Säfvestad karin.safvestad@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:40 29.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.175.83
3. BO CHRISTER THÖNELL christer.thonell@outlook.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 14:20 29.03.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.180.53
4. ALF LENNART MAGNUSSON magnualf@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 18:20 29.03.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.189.28
5. Kerstin Margareta Swardhammar kerstin.swardhammar@kungsud.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:43 30.03.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.236.180
6. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:00 30.03.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönnen i Rönninge, org.nr 769611-1504.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönnen i Rönninge för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rönnen i Rönninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Kerstin Swärdhammar



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 22:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:18

DOCUMENT ID:

Hy4A6IMj-g

ENVELOPE ID:

H1NRTUfjbx-Hy4A6IMj-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Rönnen i Rönninge.pdf
2 pages

SHA-512:

803a19f1bbc3d7d92077fcba4342fc2cba8636fe2f06c7d
323500a80abd3247c803b50c8e3e8e4b08a469ec99747
a769986a2b9a11b74d9c4d6a9c04b481d436

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren	Signed	30.03.2026 19:56	eID	Swedish BankID
n gustaf.hallgren@azets.com	Authenticated	30.03.2026 19:55	Low	IP: 208.56.29.84
2. Kerstin Margareta Swärdhammar	Signed	30.03.2026 22:26	eID	Swedish BankID
kerstin.swardhammar@kungsud.se	Authenticated	30.03.2026 22:23	Low	IP: 188.150.189.209

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed