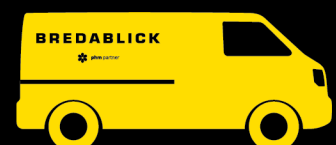


Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Rönneholm

Org.nr: 746000-1675

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rönneholm, 746000-1675, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mikael Norlund	2026
Ledamot	Friderike From Svendsen	2027
Ledamot	Anna Albinsson	2026
Ledamot	Ida Bengtsson	2027
Ledamot	Johanna Wretman Von Hofsten	2027
Ledamot	Jerker Johansson	2026
Suppleant	Jonathan Jelves	2026
Suppleant	Anna Bjerndell	2026

Vald t.o.m. föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
----------------------	---------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Disa Sundmark och Anders Rosén.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Nyhem 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 215 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adresser är Edward Lindahlgatan 12-24, Västra Rönneholmsvägen 51-55, Törnskärgatan 2 samt Fågelbacksgatan 8-10.

Föreningen upplåter 215 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
35	158	20	2

Total tomtarea:	10 413	kvm
Total bostadsarea:	10 859	kvm
Total lokalarea:	382	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Sofie Aronsson	27
Tant Klorofylls Växtservice AB	28
Verde Malmö AB	60
Madeleine Ljung	55

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Nabolaget
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Nabolaget
Elavtal avseende volym	Fortum & Luleå Energi
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice
Serviceavtal värmesystem	Malmberg Water



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 340 757 kr och planerat underhåll för 49 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-11-08 av Tving, Bygg och fastighetskonsult. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 145 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 13 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 837 000 kr, detta motsvarar 252 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Omläggning av tak	2024
Dränering	2022-2024
Byte till miljöbelysning	2022-2023
Renovering av takterrasser	2021
Spolning och filmning av bottenavlopp	2021
Ny cykelparkering	2020
Utemiljö	2019
Installation av geo-central	2018-2019
Relining	2017
Installation av gemensam el	2017
Tvättning av balkonger	2016
Ny träpanel på miljöhus	2015
Uppgradering av värmesystem	2011
Ombyggnad av gård och nytt kabel-TV nät	2010
Målning av lokaler och trapphustak	2009
Renovering av piskbalkonger	2007-2009
Pannrum byggdes om till gemensamhetsbastu	2004
Installation av bredbandsnät	2003
Renovering av tvättstugor	2002
Elstambyte i offentliga områden	1990

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsen har även under året gått över till regelverket K3 som blir ett krav för bostadsrättsföreningar from verksamhetsår 2026.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 28 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 278 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 283 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 14 % med hänsyn till ökade kostnader samt det ökade sparandet från nyupprättad underhållsplan.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband .

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Styrelsens ord

De senaste åren har varit fyllda med större projekt och 2025 fortsatte i samma anda. Vi har nu färdigställt solcellsprojektet där även taken renoveras. Nu har vi solceller på alla våra byggnader vilket innebär att vi minskar vår sårbarhet vilket vi dessutom fortsätter med genom justeringar och anpassningar av geoenergin (bergvärmen). 2026 planerar vi att uppdatera vår energideklaration då nu alla husen har solceller.

Vi jobbar kontinuerligt med att optimera och förbättra vår förening. 2025 installerades ett magnetitfilter på vårt värmesystem samt 50 nya givare installerades i lägenheter för att få ännu bättre överblick över värmekurvan. 2026 inleds med en rejäl kontroll av samtliga radiatorer för att optimera värmesystemet.

I trädgården har vi varit flitiga. Under året planerades det fler rosor och buskar, ett staket monterades för att skydda rosorna på hörnet vid Törnskärgatan/Fågelbacken, boule banan fick mer grus och jämnades ut samt nya skyltar på våra grindar monterades. En arborist tittade över träden och tyvärr var vi tvungna att ta ned två björkar som har blivit sjuka men ser fram emot att planera nya fina träd framöver.

För den uppmärksamma så har ytterdörrarna på Fågelbacksgatan 8 slipats och målats med linoljelack, det är ett projekt som fortsätter kommande år på resterande hus, om intresse finns att hjälpa till så hör av er till styrelsen.

Gällande avtal så bytte vi internetleverantör från Tele2 till Bredband2 under sommaren, både besparing och snabbare internet!

2025 ändrade vi även från K2 till K3 enligt de nya redovisningskraven. Vår underhållsplan uppdaterades därmed från 11 års planering till 50 år vilket direkt påverkar hur mycket vi sätter av till vår underhållsfond.

Under 2025 valde vi att säga upp Nabo och 2026 välkomnar vi en ny förvaltare till vår förening. SydSverige Entreprenad tar över den 1 mars och hjälper oss med fastighetsförvaltning (vaktmästeri). Vi ser fram emot det samarbetet!

Styrelsen i Brf Rönneholm



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	9 004	8 534	8 487	7 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	887	- 5 460	- 1 672	- 5 119
Förändring av underhållsfond, tkr	95	0	0	-2 216
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	792	-4 379	-601	-1 832
Sparande kr/kvm	186	98	177	99
Soliditet (%)	-44	-54	- 34	- 27
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	741	719	650	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	86	78	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	683	656	597	563
Driftkostnad kr/kvm	426	411	402	434
Energikostnad kr/kvm	246	237	237	253
Ränta kr/kvm	94	125	102	25
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	13	93	91	89
Skuldsättning kr/kvm	3 368	3 129	2 503	2 168
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 487	3 177	2 551	2 209
Räntekänslighet (%)	5	5	4	4
Snittränta (%)	2.78	3.99	4.09	1.13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	460 654	0	- 8 081 470	- 5 459 752
Disposition enligt föreningsstämma			-5 459 752	5 459 752
Avsättning till underhållsfond		145 000	-145 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-49 875	49 875	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				886 613
Vid årets slut	460 654	95 125	- 13 636 347	886 613

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 541 222
Årets resultat före fondförändring	886 613
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 145 000
lanspråktagande av underhållsfond	49 875
Summa över/underskott	- 12 749 734

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 12 749 734
Totalt	- 12 749 734

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

8 051 923

7 694 255

Övriga rörelseintäkter

3

952 353

840 091

Summa rörelseintäkter

9 004 276

8 534 346

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-340 757

-384 527

Planerat underhåll

5

-49 875

-5 484 856

Driftskostnader

6

-4 790 632

-4 618 234

Övriga kostnader

7

-517 692

-794 536

Personalkostnader

8

-241 754

-264 439

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 148 406

-1 080 959

Summa rörelsekostnader

-7 089 116

-12 627 551

RÖRELSERESULTAT

1 915 160

-4 093 205

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

24 804

39 895

Räntekostnader

-1 053 351

-1 406 442

Summa finansiella poster

-1 028 547

-1 366 547

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

886 613

-5 459 752

RESULTAT FÖRE SKATT

886 613

-5 459 752

ÅRETS RESULTAT

886 613

-5 459 752



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	16 711 900	15 376 561
Inventarier, maskiner och installationer	12	65 306	2 482 637
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	4 854 740	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 631 946	17 859 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrättslokaler	14	2 455 000	2 455 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 000	2 455 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 086 946	20 314 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 120	84 748
Övriga fordringar		815 591	571 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	242 887	311 111
Summa kortfristiga fordringar		1 086 598	967 732
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 687 790	2 872 853
Summa kassa och bank		2 687 790	2 872 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 774 388	3 840 585
SUMMA TILLGÅNGAR		27 861 334	24 154 783



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		460 654	460 654
Underhållsfond		95 125	0
Summa bundet eget kapital		555 779	460 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 636 347	-8 081 469
Årets resultat		886 613	-5 459 752
Summa fritt eget kapital		-12 749 734	-13 541 221
SUMMA EGET KAPITAL		-12 193 955	-13 080 567
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	37 862 901	35 173 361
Leverantörsskulder		589 107	531 013
Skatteskulder		29 449	39 452
Övriga skulder		28 007	29 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 545 825	1 462 247
Summa kortfristiga skulder		40 055 289	37 235 350
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		40 055 289	37 235 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 861 334	24 154 783



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 915 160	-4 093 205
Avskrivningar	1 148 406	1 080 959
Summa	3 063 566	-3 012 246
Erhållen ränta	24 804	39 895
Erlagd ränta	-1 053 351	-1 406 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 035 019	-4 378 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-118 868	-473 597
Förändring av rörelseskulder	130 399	183 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 046 550	-4 668 679
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 921 153	-1 987 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 921 153	-1 987 605
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	37 862 901	35 173 361
Amortering av låneskulder	-35 173 361	-28 240 321
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 689 540	6 933 040
Årets kassaflöde	-185 063	276 756
Likvida medel vid årets början	2 872 853	2 596 097
Likvida medel vid årets slut	2 687 790	2 872 853



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpning (K3)

Årsredovisning upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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 av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-120
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 412 015	7 126 932
Årsavgifter lokaler	199 668	191 988
Hyror lokaler	412 512	351 749
Övriga objekt	27 728	23 586
Övriga intäkter	0	0
Totalt årsavgifter och hyror	8 051 923	7 694 255

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	82 324	81 888
El	648 959	655 498
Försäkringsersättningar	116 597	0
Överlåtelseavgifter	62 207	22 808
Övriga intäkter	44 066	81 697
Kommunikation	-1 800	-1 800
Totalt övriga rörelseintäkter	952 353	840 091

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	55 401
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 820	3 879
Reparation lokaler	27 660	90 640
Övriga installationer	33 799	0
Reparation markytor	28 706	1 817
Klottersanering	3 125	6 337
Vattenskador	56 527	115 045
Övrigt	2 092	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 625	30 005
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 867	15 295
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 168	33 605
VA & sanitet, installationer	22 882	4 074
Värme, installationer	23 207	24 629
Ventilation, installationer	24 919	3 800
El, installationer	10 186	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 875	0
Brandskador	12 300	0
Totalt reparationer	340 757	384 527

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	0	3 130 381
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	339 475
Underhåll markytor	49 875	1 900 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	115 000
Totalt planerat underhåll	49 875	5 484 856



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	823 735	1 038 036
Uppvärmning	1 180 890	894 089
Vatten och avlopp	757 767	728 285
Avfallshantering	157 899	130 909
Teknisk förvaltning	752 381	630 061
Serviceavtal	124 093	98 685
Besiktningkostnader	65 258	122 414
Systematiskt brandskyddsarbete	40 073	38 644
Snöröjning	22 101	17 482
Bevakningskostnader	1 613	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 630	36 830
Bredband	212 810	313 320
Kabel-TV	24 892	24 905
Försäkringar	134 206	122 682
Förbrukningsmaterial	43 884	27 422
Övriga driftkostnader	28 090	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	418 310	394 470
Totalt driftskostnader	4 790 632	4 618 234

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 580	10 580
Förvaltningskostnader	272 154	231 951
Revision	41 869	56 225
Tele och post	22 566	17 072
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	762	68 283
Jurist- och advokatkostnader	13 175	10 758
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 250	87 521
Kontorsmateriel och trycksaker	2 271	375
Stämpelskatt	54 155	136 875
IT-tjänster	6 192	5 698
Övriga externa tjänster	73 888	47 999
Övriga externa kostnader	7 095	117 743
Övriga kostnader	3 735	3 456
Totalt övriga kostnader	517 692	794 536

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	55 828	58 270
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	3 500	1 619
Styrelsearvode	182 426	204 550
Totalt personalkostnader	241 754	264 439

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 024 976	948 248
Markanläggningar	122 323	122 323
Inventarier, maskiner och installationer	1 107	10 388
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 148 406	1 080 959



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 697 112	39 697 112
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	2 446 462	2 446 462
Omklassificering solceller	2 493 025	0
Utgående anskaffningsvärden	45 619 350	43 126 325
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 25 914 917	- 24 966 670
Markanläggningar	- 1 834 846	- 1 712 523
Omklassificeringar	- 10 388	0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 024 976	- 948 248
Årets avskrivning på markanläggningar	- 122 323	- 122 323
Utgående avskrivningar	- 28 907 450	- 27 749 764
Utgående redovisat värde	16 711 900	15 376 561
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 239 856	13 782 194
Mark	982 751	982 751
Markanläggningar	489 293	611 616
Pågående nyanläggningar	3 748 147	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	146 043 000	108 705 000
Taxeringsvärde mark	105 722 000	125 697 000
	251 765 000	234 402 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	247 000 000	230 000 000
Lokaler	4 765 000	4 402 000
	251 765 000	234 402 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 975 000	35 361 000
Summa:	37 975 000	35 361 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 671 759	178 734
Årets anskaffningar	66 413	2 493 025
Omklassificering solceller	- 2 493 025	0
Utgående anskaffningsvärden	245 147	2 671 759
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 189 122	- 178 734
Omklassificeringar	10 388	0
Årets avskrivningar	- 1 107	- 10 388
Utgående avskrivningar	- 179 841	- 189 122
Utgående redovisat värde	65 306	2 482 637



	2025-12-31	2024-12-31		
Not 13. Pågående nyanläggningar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Pågående nyanläggningar	4 854 740	0		
Utgående anskaffningsvärden	4 854 740	0		
Utgående redovisat värde	4 854 740	0		
Not 14. Bostadsrättslokaler	2025-12-31	2024-12-31		
Andelar i bostadsrättsförening (3 bostadsrätter)	2 455 000	2 455 000		
Summa	2 455 000	2 455 000		
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Förutbetalda kostnader	242 887	311 111		
Summa	242 887	311 111		
Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	2 687 790	2 872 853		
Summa	2 687 790	2 872 853		
Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	37 862 901	35 173 361		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0		
Summa	37 862 901	35 173 361		
Not 18. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-05-19	2,35 %	7 092 000	7 164 000
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	3 067 696
Fastighetslån Stadshypotek	2026-01-16	2,48 %	6 925 824	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-08-31	2,47 %	5 544 126	5 544 126
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-05	2,54 %	1 866 740	1 886 392
Fastighetslån Stadshypotek	2026-07-31	2,45 %	2 315 461	2 339 897
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	2,75 %	2 992 500	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	2,75 %	11 126 250	11 241 250
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	3 930 000
Summa skulder till kreditinstitut			37 862 901	35 173 361
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-37 862 901	-35 173 361
			0	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Samtliga lån är kapitalbundna till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.



Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 200	75 015
Upplupna räntekostnader	81 326	109 761
Förutbetalda intäkter	925 757	816 646
Upplupna revisionsarvoden	42 800	42 500
Upplupna driftskostnader	432 742	418 325
Summa	1 545 825	1 462 247

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Norlund
Ordförande

Friderike From Svendsen
Ledamot

Anna Albinsson
Ledamot

Ida Bengtsson
Ledamot

Johanna Wretman Von Hofsten
Ledamot

Jerker Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 14:04

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson · 20.02.2026 09:36

DOCUMENT ID:

S1xGZ69BO-g

ENVELOPE ID:

BkMZacS_-x-S1xGZ69BO-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Rönneholm.pdf

17 pages

SHA-512:

13eec343f5a8054081330eca166dc121eb71dd3886fc87
b931599ad7be30e4afdd4bc646b0b362fb3f2b5594aaf33
16e093ecf979b7bf1f50b5c3f238433ac2c

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
ANNA ALBINSSON	 Signed	20.02.2026 11:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/12/11)
	Authenticated	20.02.2026 10:11	Low	
John Mikael Norlund	 Signed	20.02.2026 12:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/05/06)
	Authenticated	20.02.2026 12:32	Low	
FRIDERIKE FROM SVENDSE N	 Signed	23.02.2026 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/11/26)
	Authenticated	23.02.2026 09:51	Low	
JOHANNA WRETMAN VON HOFSTEN	 Signed	23.02.2026 11:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/01/01)
	Authenticated	23.02.2026 11:37	Low	
IDA BENGTSOON	 Signed	23.02.2026 21:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/21)
	Authenticated	23.02.2026 21:19	Low	
MARTIN OLOF JERKER JO HANSSON	 Signed	25.02.2026 22:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/28)
	Authenticated	25.02.2026 22:54	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	26.02.2026 14:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	26.02.2026 13:45	Low	

* 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 Rönneholm, org.nr 746000-1675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rönneholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Revisionsberättelse Brf Rönneholm
2025.pdf
(105275 byte)
SHA-512: 257509bc41e63f6b9c59f1c67b6498cd8a4b0
e742453ff17a55d93e1d7b24a8ca146763fc7fc8ce3aa4
18a7ac3f6a4dc4a8bacd110db52750de7b4fe050c0cf

Underskrifter

2026-02-26 14:04:46 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Rönneholm 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0bc3c13d3e3fbbae95c069225860f67de3496962aecce3be4242493e1eb5f88099f52df5c9492bcde00c21ae503a09cd608178c1cfb3a13370906227c103c906



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

