

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNEN

Org.nr: 716000-0753

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNEN, organisationsnummer 716000-0753, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Vallentuna.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954.

Ekonomisk plan registrerades år 1968.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015.

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Adam Forsberg
Ledamot	Per Liedstrand
Ledamot	Inga-Britt Dahlberg
Ledamot	Carina Strömblad
Ledamot	Jamie Ahlström
Suppleant	Niclas Engdahl

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Mikael Baecklund Företagsgruppen Sweden AB
Revisorssuppleant	Jan Erik Forsberg JEF Holding AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Irene Johansson och Ylva Kempe.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vallentuna-Rickeby 1:224

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1965

Totalyta (m²):

5 183

Byggnadernas yta är enligt taxeringsbeskedet 4.798 kvadratmeter lägenhetsyta och 385 kvadratmeter lokalyta.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	20
2 rok	20
3 rok	21
4 rok	13
5 rok	2
Summa	76

Totalt antal bostadslägenheter:

76

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Garage och P-platser

	Antal platser
	56

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År	Kommentar
Energibesparingar	2026	
Förhandlat ner räntor med banken	2025	
OVK	2025	
Radonmätningar	2025	
Elöversyn	2025	
Lekplatsbesiktning	2025	
Elbilsladdning	2024	Färdigställt i garage och carportar
Planteringar	2024	Planterat 2 st rönnar på våra gårdar
Radonmätningar och åtgärder	2023-2024	
Brandskyddsbesiktning	2023	
Brandtätning och uppmontering brandskydd	2023	
Porttelefoni	2022	
WC gemensamhetslokal	2023	
Stambyte och byte varmvattencirkulation	2022-2023	
Tvättstuga 2	2023	
Tvättstuga 1	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK och radonmätningar

Vi har under året genomfört radonmätningar och gjort en OVK på ventilationen.

Vi har även jobbat mycket med att stärka ekonomin genom att förhandla ner räntor med banken.

Avgiftshöjningar

Vi har beslutat att höja avgifterna med 3% från och med den 1 april 2026.

Medlemsinformation

84 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelse skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

83 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	4 026	3 873	3 837	3 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	608	3	- 174
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	67	66	65	65
Räntekänslighet	2.9	3.0	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	90	91
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	765	734	728	687
Skuldsättning / kvm totalyta	2 033	2 058	2 140	2 165
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 196	2 223	2 312	2 339
Energikostnad / kvm	235	228	224	211
Sparande / kvm	177	172	55	21
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	517 331	21 939 000	244 770	- 838 308	608 408	22 471 201
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			244 770	-244 770		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-81 665	81 665		0
Balanseras i ny räkning				608 408	- 608 408	0
Årets resultat					635 753	635 753
Belopp vid årets utgång	517 331	21 939 000	407 875	- 393 005	635 753	23 106 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 393 005
Årets resultat	635 753
Totalt	242 748

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	244 770
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 91 879
Balanseras i ny räkning	89 857
Totalt	242 748

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 025 979	3 872 929
Övriga rörelseintäkter		87 314	68 201
Summa rörelseintäkter		4 113 293	3 941 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 456 955	-2 189 086
Administration och förvaltning	4	-218 401	-287 550
Personalkostnader	5	-231 398	-231 398
Avskrivningar		-281 608	-282 936
Summa rörelsekostnader		-3 188 362	-2 990 970
RÖRELSERESULTAT		924 931	950 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 749	30 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 927	-371 959
Summa finansiella poster		-289 178	-341 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		635 753	608 408
RESULTAT FÖRE SKATT		635 753	608 408
ÅRETS RESULTAT		635 753	608 408

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	31 632 138	31 913 746
Summa materiella anläggningstillgångar		31 632 138	31 913 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 632 138	31 913 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		112 243	89 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 929	176 269
Kundfordringar		210 207	179 145
Summa kortfristiga fordringar		433 379	444 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 881	1 582 866
Summa kassa och bank		2 218 881	1 582 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 652 260	2 027 807
SUMMA TILLGÅNGAR		34 284 398	33 941 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		517 331	517 331
Uppskrivningsfond		21 939 000	21 939 000
Fond för yttre underhåll		407 875	244 770
Summa bundet eget kapital		22 864 206	22 701 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-393 005	-838 308
Årets resultat		635 753	608 408
Summa fritt eget kapital		242 748	-229 900
SUMMA EGET KAPITAL		23 106 954	22 471 201
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 408 491	10 236 491
Summa långfristiga skulder		10 408 491	10 236 491
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 408 491	10 236 491
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	128 000	428 000
Leverantörsskulder		14 212	223 973
Skatteskulder		12 404	12 499
Övriga skulder		49 753	49 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 584	520 308
Summa kortfristiga skulder		768 953	1 233 861
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		768 953	1 233 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 284 398	33 941 553

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	924 932	950 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	281 608	282 936
Summa	1 206 540	1 233 096
Erhållen ränta	23 749	30 207
Erlagd ränta	-312 927	-371 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	917 361	891 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	11 562	-261 182
Förändring av rörelseskulder	-164 908	3 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 015	633 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-128 000	-428 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 000	-428 000
Årets kassaflöde	636 015	205 388
Likvida medel vid årets början	1 582 656	1 377 478
Likvida medel vid årets slut	2 218 881	1 582 656

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Passersystem	10
Nytt tak	30
Renovering rönnenlokalen	20
renovering garage	20
Trapphus	20
Ventilationsrengöring	20
markiser balkonger	20
Ventilationsfläktar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder
Lokaler

2025

2024

3 668 857
0

3 524 430
-3 249

3 668 857

3 521 181

Hyresintäkter

Lokaler
Garage och p-platser
Övriga hyresintäkter

175 772
158 613
9 663

184 073
146 677
0

344 048

330 750

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Gästlägenhet
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster
Övriga intäkter

6 680
0
4 200
2 194

3 772
5 900
400
10 926

13 074

20 998

Totalt nettoomsättning

4 025 979

3 872 929

Not 3. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning

133 128
729 348
356 708
135 333

110 534
768 970
304 583
118 941

1 354 517

1 303 028

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader
Radonmätning

42 675
0

10 635
4 375

42 675

15 010

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Trädgårdsskötsel
Snöröjning/sandning
Övriga köpta tjänster

6 250
176 831
0
172 028
89 384

0
164 469
19 635
179 725
0

444 493

363 829

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

189 148

69 636

Övriga driftkostnader

Försäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

94 380
143 014

90 260
139 780

237 394

230 040

Reparationer

Reparationer

96 849

125 877

Underhåll

Underhåll

91 879

81 665

Totalt operativ drift och underhåll

2 456 955

2 189 086

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

7 040

7 040

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

90 166

84 051

Extra ekonomisk förvaltning

12 743

17 473

102 910

101 524

Revision

Revisionsarvode

19 500

17 875

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

45 010

37 281

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

1 107

0

Konsultarvode

0

47 663

Bankkostnader

6 462

8 396

Övriga kostnader

36 373

67 772

43 942

123 830

Totalt administration och förvaltning

218 401

287 550

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

176 075

176 075

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

55 323

55 323

Totalt personalkostnader

231 398

231 398

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

11 615 000

11 615 000

Summa:

11 615 000

11 615 000

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 948 243	12 948 243
Anskaffningsvärde mark	22 664 000	22 664 000
Markanläggningar	513 219	513 219
övriga anläggningar	3 918 704	3 918 704
Utgående anskaffningsvärden	40 044 166	40 044 166
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 130 420	- 7 847 484
Årets avskrivningar	- 281 608	- 282 936
Utgående avskrivningar	-8 412 028	-8 130 420
Utgående redovisat värde	31 632 138	31 913 746
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 822 000	55 822 000
Taxeringsvärde mark	25 768 000	25 768 000
	81 590 000	81 590 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,140 %	2 266 000	2 290 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,990 %	2 450 000	2 450 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,950 %	1 455 000	1 455 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,090 %	1 591 491	1 591 491
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,090 %	930 000	1 010 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,950 %	1 844 000	1 868 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 536 491	10 664 491
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-128 000	-428 000
			10 408 491	10 236 491

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Adam Forsberg
Ordförande

Per Liedstrand
Ledamot

Inga-Britt Dahlberg
Ledamot

Carina Strömblad
Ledamot

Jamie Ahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Företagsgruppen Sweden AB
Mikael Baecklund
Revisor