

Årsredovisning
för
Brf Rynningehöjden i Örebro
769619-8550
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Rynningehöjden i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Rynningehöjden i Örebro med säte i Örebro, 769619-8550 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 250101-251231.

Bostadsrättsföreningen Rynningehöjden är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Patrullen 2 i Örebro kommun med adress Hindergårdsgatan 4A-4S. Inflyttning skedde under hösten 2011. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-27.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Sundin	Ordförande
Mikael Norén	Vice ordförande
Johanna Naucér	Sekreterare
Johanna Savilampi	Ledamot
Frederik Zita	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2027
2026
2027
2027

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode har utbetalats till styrelsen enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda på Hindergårdsgatan 4, via e-post: brfrynningehojden@gmail.com

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB
-----------------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Peter Gärdqvist	Sammankallande
Anders Lundin	
Jacob Kaller	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2026

Fastigheter

Föreningens byggnad

På föreningens fastighet har uppförts 19 radhus i fyra huskroppar med 4-6 lägenheter i respektive huskropp. Inflyttning skedde i september 2011. Samtliga lägenheter är 105 kvm stora, fördelade på två plan. Mellan huskropparna finns en allmänning och alla lägenheter har två uteplatser vardera samt en egen parkeringsplats. Föreningen har även tre gästparkeringar.

Total tomtarea 4 300 kvm
Total bostadsarea 1 995 kvm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.on
Telia
Stena Recycling
Örebro Kommun
HSB

Ekonomisk förvaltning
El, Fjärrvärme och fjärrvärmeservice
Kabel-TV och datakommunikation
Sophantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Föreningens resultat för 2025 visar en förlust på 297 460 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,8% under 2025 (250801). Avgiften för tv/bredband höjdes med 215 kr/mån inför 2025 för att täcka den faktiska kostnaden för tjänsten. Värme ingår inte i månadsavgiften. Individuell vattenavläsning sker 1 ggr/år och debiteras på avierna, vattenavgiften är 300 kr/mån. Avgift för parkeringsplats är 300 kr/mån och tv/bredband 315 kr/mån. Föreningen planerar att höja årsavgiften med 1,3% och vattenavgiften med 38 kr/mån inför 2026.

Underhållsplan

På grund av obligatorisk övergång till K3 2026, förskjuts den planerade uppdateringen av underhållsplanen från 2025 till början av 2026. Detta för att harmoniera med regelverkets krav på komponentindelning av byggnader och installationer. Föreningen bedömer den gamla underhållsplanen som aktuell tills vidare. Avsättning har gjorts i enlighet med planen.

Reparationer och underhåll

- Återkommande service av undercentraler för fjärrvärme enligt avtal med E.ON (19 380 kr årligen). I samband med service, byte av slitdelar i form av styr- och reglerdon samt pump vid behov.
- Byte av filter ftx-aggregat (6772 kr årligen), byte av slitdelar i form av styrpanel och fläktlager vid behov.
- Byte av tätningslister vindsluckor, justering vid behov.

Övriga mindre åtgärder och löpande underhåll: översyn/byte enstaka brandskyddsskivor vindsutrymmen, påmålning dörrfoder samt montage av kantskydd återvinningsrum, översyn/rensning dagvattenbrunnar, byte av ljuskällor fasadbelysning.

Övrigt

Under året har två gemensamma städdagar genomförts. I samband med det inspekterades byggnadernas utsida, inga avvikelser noterades.

Möjligheten att teckna ett mer fördelaktigt paket för tv/bredband/telefoni har undersökts. Beslut att fortsätta med nuvarande avtal då skillnaden i kostnad är minimal och dagens serviceavtal (SLA) är mer heltäckande.

Två av föreningens lån har även konkurrensutsatts och omförhandlats till lägre ränta.

Medlemsinformation	2025	2024
Medlemmar vid årets början	37	37
Under året avgående medlemmar	0	4
Under året tillkommande medlemmar	0	4
Medlemmar vid årets slut	37	37

Under året har 0 (2) överlåtelser genomförts.

Information till föreningens medlemmar skickas ut löpande via e-post under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 531	1 446	1 364	1 338
Resultat efter finansiella poster	-297	-338	-1 271	28
Årsavgifter kr/ kvm bostadsyta	733	687	652	-
Ränta kr/kvm bostadsyta	281	311	142	109
Yttre underhållsfond tkr	1 876	1 462	1 046	1 685
Likviditet (%)	210	249	248	417
Soliditet (%)	65,86	65,94	66,01	66,91
Årsavgift/totala intäkter	96	95	94	-
Skuldsättning/kvm totalyta	8 092	8 142	8 198	-
Sparande/kvm totalyta	55	35	166	-
Energikostnad/kvm totalyta	76	75	45	-
Räntekänslighet i %	11	12	12	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att avgifterna i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Förlusten har minskat under 2025 jmf med fg år i samband med lägre räntekostnader. Styrelsen bedömer kassaflödet som tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	33 785 000	1 461 529	-2 335 544	-337 586
Balansering fg. års resultat			-337 586	337 586
Årets avs. till yttre fond		414 582	-414 582	
Årets resultat				<u>-297 460</u>
Eget kapital 2025-12-31	33 785 000	1 876 111	-3 087 713	-297 460

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 673 131
årets avsättning UH-fond	-414 582
årets ianspråkstagande UH-fond	0
årets förlust	-297 460
	-3 385 173

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 385 173
	-3 385 173

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 531 138	1 445 718
Övriga rörelseintäkter	3	-96	5 303
Summa rörelseintäkter		1 531 042	1 451 022
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-771 068	-695 986
Övriga externa kostnader	5	-51 321	-24 913
Personalkostnader och arvoden	6	-38 638	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-407 903	-407 903
Summa rörelsekostnader		-1 268 929	-1 166 453
Rörelseresultat		262 113	284 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		336	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 909	-622 155
Summa finansiella poster		-559 573	-622 155
Resultat efter finansiella poster		-297 460	-337 586
Årets resultat		-297 460	-337 586

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 564 733	47 972 636
Summa materiella anläggningstillgångar		47 564 733	47 972 636
Summa anläggningstillgångar		47 564 733	47 972 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 536
Övriga fordringar	9	23 287	32 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 578	74 065
Summa kortfristiga fordringar		91 865	126 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 348 065	1 297 894
Summa kassa och bank		1 348 065	1 297 894
Summa omsättningstillgångar		1 439 930	1 424 620
SUMMA TILLGÅNGAR		49 004 663	49 397 256

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 785 000	33 785 000
Fond för yttre underhåll		1 876 111	1 461 529
Summa bundet eget kapital		35 661 111	35 246 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 087 713	-2 335 544
Årets resultat		-297 460	-337 586
Summa fritt eget kapital		-3 385 173	-2 673 131
Summa eget kapital		32 275 939	32 573 399
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	10 551 400	5 507 500
Summa långfristiga skulder		10 551 400	5 507 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 592 500	10 736 400
Leverantörsskulder		32 046	31 591
Aktuella skatteskulder		361 950	357 428
Övriga skulder		21 871	1 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	168 957	188 958
Summa kortfristiga skulder		6 177 324	11 316 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 004 663	49 397 256

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-297 460

-337 586

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

407 903

407 903

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

110 443

70 317

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

34 861

-36 294

Förändring av kortfristiga skulder

4 867

-9 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten

150 171

24 693

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-100 000

-111 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-111 700

Årets kassaflöde

50 171

-87 007

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 297 894

1 384 902

Likvida medel vid årets slut

1 348 065

1 297 894

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Brf Rynningehöjdens årsredovisning upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år

Installationer 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fastighetsavgift/skatt

Bostadsrättslägenheter med värdeår 2011 är helt befriade från fastighetsskatt i 5 år (2012–2016) men betalar full fastighetsskatt från och med år 2022.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Fjärrvärme ingår inte i Brf Rynningehöjden i Örebro.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser	68 400	68 400
Årsavgifter bostäder	1 309 575	1 299 600
Kallvatten, fast avgift	60 233	50 858
TV/Bredband/Telefoni	71 820	22 800
El-avg rörl momspl	21 110	5 492
Överlåtelseavgift	0	-1 432
	1 531 138	1 445 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar/intäkter	0	5 303
Öres- och kronutjämning	-96	0
	-96	5 303

Övriga ersättningar avser återbäring från Länsförsäkringar

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 538	0
Snöröjning och sandning	27 125	71 188
Rep gemensamma utr	31 635	57 785
Fastighetsel	73 267	57 272
Vatten	55 969	45 852
Sophämtning	55 123	61 621
Fastighetsförsäkringar	47 354	42 788
Fastighetsavgift/skatt	180 975	180 975
Datakommunikation	71 954	71 805
Grundavtal	43 692	59 807
Rep bostäder	55 216	876
Service fjärrvärme	21 918	45 769
Föreningskostnader	301	248
Avtal HSB	33 282	0
Reparation värme	57 295	0
Rep Ventilation	14 424	0
	771 068	695 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga reduktioner av inköspriser	1 600	0
Förbrukningsinventarier	10 246	0
Förbrukningsmaterial	0	1 074
Kreditupplysning	450	450
Ersättningar till revisor	16 125	15 875
Övriga förvaltningskostnader	17 830	786
Bankkostnader	5 070	4 904
Övriga externa tjänster	0	1 434
Dröjsmålskostnader	0	390
	51 321	24 913

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 400	28 650
	29 400	28 650
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 238	9 001
	9 238	9 001
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 638	37 651

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader, mark och markanläggning

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	52 737 500	52 737 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 737 500	52 737 500
Ingående avskrivningar	-4 764 864	-4 356 961
Årets avskrivningar	-407 903	-407 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 172 767	-4 764 864
Utgående redovisat värde	47 564 733	47 972 636
Taxeringsvärden byggnader	23 788 000	23 788 000
Taxeringsvärden mark	16 055 000	16 055 000
	39 843 000	39 843 000
Bokfört värde byggnader	34 671 733	35 079 636
Bokfört värde mark	12 893 000	12 893 000
	47 564 733	47 972 636

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	79 062	79 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 062	79 062
Ingående avskrivningar	-79 062	-79 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 062	-79 062
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 690	15 949
Fordringar hos leverantörer	15 597	16 176
	23 287	32 125

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	32 134	31 287
Förutbetald avgift Bredband och Kabel TV	5 990	5 990
Förvaltningskostnad	30 454	36 788
	68 578	74 065

Not 11 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	644 276	1 293 204
Bankkort	3 452	4 690
Övriga bankkonton	700 336	0
	1 348 064	1 297 894

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 84 06108	3,88	2026-02-18	5 522 500	5 552 500
Nordea 3975 84 12876	3,17	2028-03-15	5 248 900	5 288 900
Nordea 39788992110	2,49	2027-08-18	5 372 500	5 402 500
			16 143 900	16 243 900

Amorteringar enligt avtal	100 000	117 700
---------------------------	---------	---------

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 15 643 900 kr.

Kortfristig skuld 5 592 500 kr

Långfristig skuld 10 551 400 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 952 500	18 952 500
	18 952 500	18 952 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	44 871	53 293
Förutbetalda intäkter	114 241	126 469
Upplupen elkostnad	7 659	6 933
Upplupen sophämningskostnad	2 186	2 263
	168 957	188 958

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11

Örebro, Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Sundin
Ordförande

Mikael Norén
Vice ordförande

Johanna Naucclér
Ledamot

Johanna Savilampi
Ledamot

Frederik Zita
Ledamot

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

Åsa Axell

BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Rynningehöjdens årsredovsning 250101-251231

Unikt dokument-id:

e9586f42-cf11-4a4a-b3df-b42ebb120434

Dokumentets fingeravtryck:

a0cd92d339bbae2e451689407da644e1032c166e5482c51a6605ce7fd080a56523bee6d2ada72918
48bedaf31f63048214307f7abb15426877d64881b7d11a01

Undertecknare



Mikael Norén

E-post: mikael.noren@post.com
Enhet: Safari 18.7.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 185.209.198.196

Verifierad med BankID: Hans Mikael Norén (19750427****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-10 11:10:27 UTC



Johanna Savilampi

Brf Rynningehöjden

E-post: johannasavilampi@hotmail.com
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 81.227.243.31

Verifierad med BankID: JOHANNA SAVILAMPI (19771208****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-10 18:00:51 UTC



Frederik Zita

Brf Rynningehöjden

E-post: frederik@zita.name
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 95.193.181.204

Verifierad med BankID: FREDERIK ZITA (19740615****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-11 09:01:20 UTC



Johanna Naucér

Brf Rynningehöjden (7696198550)

E-post: naucler.johanna@gmail.com
Enhet: Safari 26.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 81.230.246.55

Verifierad med BankID: Birgit Johanna Naudér (19860204****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-11 09:19:05 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Fredrik Sundin Brf Rynningehöjden (7696198550) E-post: fredrik.sundin@ncc.se Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 81.231.141.46	Verifierad med BankID: Fredrik Gustav Sundin (19881122****) Betrodd tidsstämpel: 2026-03-11 20:12:43 UTC 
 Åsa Axell Revisor BoRevision E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 188.149.247.151	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2026-03-14 15:56:45 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2026-03-10 07:09:55 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-03-14 15:56:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rynningehöjden i Örebro, org.nr. 769619-8550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rynningehöjden i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rynningehöjden i Örebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-03-14 15:56:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0WOKT-YB91G-78MCW-IMAQP-FIG5R-ZDVWS

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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