Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rynningeåsen 2019
Org nr: 769627-2587

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 09222115557575390561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Dokument-ID 092221155575390561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen 2019 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Kompaniet 2 och Kompaniet 28 med address Vallare Walls gata, Pionjärgatan samt Hindergårdsgatan. Inflyttning skedde i mitten av år 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som inte har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerade hos Bolagsverket 2023-12-05.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro län.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 049 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens byggnad består av 64 bostadsrättslägenheter i storlekarna 1-5 rum och kök i en huskropp med sex trappuppgångar i fyra våningar. På fastighetens innergård finns en separat byggnad för lägenhetsförråd, poolteknik och mindre cykelrum. Inom bostadshuset finns två verksamhetslokaler för uthyrning. Föreningen är belägen i den nordöstra delen av Örebro med adress Vallare Walls gatan, Pionjärgatan samt Hindergårdsgatan.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning, Örebro Olaus Petri GA:17, för torget norr om fastigheterna och där övriga andelsägare är fastighetsägare i närområdet. Föreningen har 12/37 andelar och syftet med gemensamhetsanläggning är att tillhandahålla parkeringsplatser för bilar till andelsägarna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	25 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st
Total tomtarea	3 415 kvm
Total bostadsarea	5 011 kvm
Total lokalarea	96 kvm

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Föreningen har under året arbetat med upprättandet av en underhållsplan men den har inte varit helt färdigställd i samband med bokslutet och träder i kraft i samband med föreningens övergång till K3-regelverket. Avsättning till underhållsfond görs i enlighet med stadgarna, dvs 0,3 % av taxeringsvärdet.

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Ekholm	Ordförande	2026
Lena Gunnarsson	Sekreterare	2026
Eric Lindahl	Ledamot/kassör	2027
Morgan Cederhammar	Ledamot	2026
Marie Cesares Olsson	Ledamot/vice ordförande	2027
Teresia Kreü	Ledamot	2027
Anne Englund	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Granlund Dyrvik	Suppleant	2027
Patrik Dehlin	Suppleant	2027
Tijana Mihajlovic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Cronvall Axell	Revisor BoRevision	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Froste Ek	Valberedning	2026
Anna-Karin Mouazzen	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 % fr o m 2026-01-01. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Under 2025 har styrelsen haft elva protokollförda styrelsemöten och däremellan mejl-, telefon och digitala kontakter. Information till medlemmarna sker via nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Nyhetsbreven mejlas till av medlemmen godkänd mejladress samt i respektive trappuppgång. Alla nya medlemmar får ett välkomstbrev och förfrågan om de önskar ta del av nyheter via mejl. Medlemmar är alltid välkommen att kontakta styrelsen via mail: styrelsen@brfrynningeasen.se. Två styrelsemedlemmar fördelar ansvaret att bevaka och besvara mejl. Under året har cirka 50 mejl per månad administrerats av styrelsens medlemmar. Styrelsens intention har varit att skyndsamt besvara de mejl som inkommit från medlemmar. Mejlen från medlemmarna har framför allt handlat om:

- Parkeringsplatser
- Förfrågningar gällande våra lokaler
- Förslag till förbättringar
- Problem i lägenheten eller övriga delar av fastigheten

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

- Poolen
- Trivselreglerna
- Ekonomiska frågor
- Fastighetsmäklares förfrågningar om fastigheten

Styrelsen sköter och ansvarar för hemsidan som bland annat tillhandahåller föreningens stadgar, nyheter och trivselregler. Övriga dokument som kommunikationsplan, årshjul, uppdragsbeskrivning för styrelsearbetet, uppdragsbeskrivningar för arbetsgrupper, bildandet av arbetsgrupper, protokoll med mera lagras och finns att tillgå i en administrativ domän för medlemmarna i styrelsen. Under verksamhetsåret har några styrelsemedlemmar deltagit i kurser anordnade av organisationen Bostadsrätterna och Riksbyggen.

Skötselavtal
Avtal finns mellan olika entreprenörer och dessa är:

- HSB: Pool, garagestäd och snöröjning
- Ragn-Sells: Sorterbart avfall
- Örebro kommun: Avfall
- TS: Lokalvård
- Eon: Basservice
- Kone: Hissar
- Hörmans: Service garage
- Försäkring: Trygg-Hansa
- EcoGuard: Beräknar förbrukning på el och vatten.

Föreningens styrelse och medlemmarna hjälps åt gällande vissa delar av skötsel och underhåll av fastigheten och innegården:

- Poolgruppen tar hand om den dagliga skötseln av poolen under säsong.
- Trädgårdsgruppen ser till att vi har fina och fräscha växter och blommor samt en utsmyckad innegård som ändras beroende på årstid.
- Enligt checklistan från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap genomförs regelbundet brandskyddskontroller av två styrelsemedlemmar.
- Regelbunden gräsklippning och sopning av innegård och förråd
- Städ-och fixardagar anordnas av styrelsen, en gång under hösten och en gång under våren där medlemmarna bjuds in och hjälps åt med städning, reparationer och underhåll av fastigheten och innegården. Detta håller kostnaderna nere för föreningen, det skapar en vi-känsla, trivsel och en trevlig stund att tillsammans ta hand om och vårda våra gemensamma ytor.

Föreningens ekonomi

- Ett hyresavtal tecknades för näringslokalen Pionjärgatan/Hindergårdsgatan. Aktören driver en Food24-butik.

Övriga händelser i föreningen

- Under sommaren hade vi ovälkomna gäster i fastigheten vid ett par tillfällen. Styrelsen valde att stänga av möjligheten att öppna entrédörrarna via mobilen. Efter den åtgärden har vi inte haft några problem med inbrott eller förstörelse i fastigheten.
- Då det har varit problem i avlopp i ett antal lägenheter valde styrelsen att genomföra en stamspolning i förebyggande syfte

Årsstämma och medlemsmöte 2025
Årsstämman genomfördes 25-06-08 i Betaniakyrkan, Venavägen 21 i Örebro. Till stämman anslöt 22 medlemmar. Stämman beslöt att revisor fortsättningsvis skulle vara: Åsa Axell på BoRevision Sverige och suppleant Borevision Sverige. Efter stämman följde ett medlemsmöte där styrelsen informerade och medlemmarna fick ställa frågor. Minnesanteckning finns från medlemsmötet.

Avslutning.
Styrelsen tackar för förtroendet och vill även tacka dig som ingår i en arbetsgrupp, är delaktig på föreningens städ- och fixardagar eller på annat sätt hjälper till att stimulera till fortsatt utveckling, trivsel samt god hushållning av ekonomin i vår förening.

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 252	4 516	4 330	4 149	4 141
Resultat efter finansiella poster*	−477	−954	−1 096	-508	-105
Soliditet %*	71	71	71	70	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	85	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	956	797	756	-	-
Energikostnad kr/kvm*	189	182	162	-	-
Sparande kr/kvm*	225	114	94	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 655	12 790	12 925	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 898	13 035	13 173	-	-
Räntekänslighet %*	13,5	16,3	17,4	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Dokument-ID 092221155575390561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna har också varit en anledning till årets förlust. Föreningen planerar att möta ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 480 000	1 379 000	−2 649 821	−954 212
Disposition enl. årsstämmobeslut			−954 212	954 212
Reservering underhållsfond		417 558	−417 558	
Ianspråktagande av underhållsfond		−97 644	97 644	
Årets resultat				−477 026
Vid årets slut	**161 480 000**	**1 698 914**	**−3 923 947**	**−477 026**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 604 033
Årets resultat	−477 026
Årets fondreservering	−417 558
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 644
Summa	**−4 400 972**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-4 400 972**

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

Dokument-ID 09222115557575390561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 251 547	4 516 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 410
Summa rörelseintäkter		**5 251 547**	**4 519 724**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 774 090	−1 724 304
Övriga externa kostnader	Not 5	−243 924	−179 009
Personalkostnader		−113 479	−110 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−1 525 992	−1 525 992
Summa rörelsekostnader		**−3 657 485**	**−3 539 888**
Rörelseresultat		**1 594 062**	**979 836**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 936	72 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		−2 117 024	−2 006 751
Summa finansiella poster		**−2 071 088**	**−1 934 048**
Resultat efter finansiella poster		**−477 026**	**−954 212**
Årets resultat		**−477 026**	**−954 212**

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	220 659 603	222 185 594
Summa materiella anläggningstillgångar		**220 659 603**	**222 185 594**
Summa anläggningstillgångar		**220 659 603**	**222 185 594**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 458	12 338
Övriga fordringar		89 952	1 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 962	171 904
Summa kortfristiga fordringar		**291 372**	**185 423**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 281 561	2 881 167
Summa kassa och bank		**3 281 561**	**2 881 167**
Summa omsättningstillgångar		**3 572 932**	**3 066 590**
Summa tillgångar		**224 232 535**	**225 252 184**

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 480 000	161 480 000
Fond för yttre underhåll		1 698 914	1 379 000
Summa bundet eget kapital		**163 178 914**	**162 859 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 923 947	−2 649 821
Årets resultat		−477 026	−954 212
Summa fritt eget kapital		**−4 400 972**	**−3 604 033**
Summa eget kapital		**158 777 942**	**159 254 967**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	63 940 500	64 630 500
Summa långfristiga skulder		**63 940 500**	**64 630 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	690 000	690 000
Leverantörsskulder		177 016	94 881
Skatteskulder		57 460	23 600
Övriga skulder		5 893	39 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 724	518 836
Summa kortfristiga skulder		**1 514 094**	**1 366 717**
Summa eget kapital och skulder		**224 232 535**	**225 252 184**

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 594 062	979 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 525 992	1 525 992
	3 120 054	**2 505 828**
Erhållen ränta	28 186	72 703
Erlagd ränta	−2 117 207	−2 051 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 031 033**	**527 173**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−88 199	−23 997
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 560	−99 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 090 394**	**403 272**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−690 000	−690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−690 000**	**−690 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	400 394	−286 728
Likvida medel vid årets början	2 881 167	3 167 896
Likvida medel vid årets slut	3 281 561	2 881 167
Kassa och Bank BR	3 281 561	2 881 167

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557575390561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 290 324	3 581 012
Hyror, lokaler	133 164	108 046
Hyror, garage	455 250	433 345
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−93 164	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−68 625	−35 625
Vattenavgifter	93 027	139 797
Elavgifter	416 280	278 905
Övriga ersättningar	25 292	10 833
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	1
Summa nettoomsättning	**5 251 547**	**4 516 314**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	3 410
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**3 410**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−97 644	−11 875
Reparationer	−49 194	−35 305
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−33 860	−23 600
Försäkringspremier	−88 035	−82 764
Kabel- och digital-TV	−179 632	−178 489
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−5 950
Serviceavtal	−24 354	−1 876
Obligatoriska besiktningar	−115 190	−115 854
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−24 161
Snö- och halkbekämpning	−6 813	−14 260
Drift och förbrukning, övrigt	−3 500	−4 446
Förbrukningsinventarier	−3 216	−13 555
Vatten	−166 389	−44 385
Fastighetsel	−371 220	−409 642
Uppvärmning	−426 725	−476 742
Sophantering och återvinning	−146 461	−182 641
Förvaltningsarvode drift	−61 857	−98 760
Summa driftskostnader	**−1 774 090**	**−1 724 304**

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode HSB	−91 516	−56 616
Förvaltningsarvode Riksbyggen	−102 376	−83 414
Arvode, yrkesrevisorer	−19 375	−18 750
Övriga förvaltningskostnader	−14 374	−6 675
Kreditupplysningar	−4 575	−705
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	−1 433
Medlems- och föreningsavgifter	−6 640	−6 640
Bankkostnader	−5 067	−4 776
Summa övriga externa kostnader	**−243 924**	**−179 009**

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	180 923 000	180 923 000
Mark	49 500 000	49 500 000
Markanläggningar	91 500	91 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**230 514 500**	**230 514 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 292 306	−6 784 614
Markanläggningar	−36 600	−18 300
	−8 328 906	**−6 802 914**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 507 692	−1 507 692
Årets avskrivning markanläggningar	-18 300	-18 300
	−1 525 992	**−1 525 992**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 854 898**	**−8 328 906**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**220 659 602**	**222 185 594**
Varav		
Byggnader	171 123 002	172 630 694
Mark	49 500 000	49 500 000
Markanläggningar	36 600	54 900
Totalt taxeringsvärde	**139 186 000**	**128 160 000**
varav byggnader	*124 248 000*	*113 234 000*
varav mark	*14 938 000*	*14 926 000*

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	64 630 500	65 320 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−690 000	−690 000
Långfristig skuld vid årets slut	**63 940 500**	**64 630 500**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,39 %	2027-05-25	22 981 000	0	22 981 000
SWEDBANK	3,18 %	2027-06-23	19 358 500	690 000	18 668 500
SWEDBANK	3,18 %	2027-06-23	22 981 000	0	22 981 000
Summa			**65 320 500**	**690 000**	**64 630 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera lån för 690 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som förfaller inom ett år efter balansdagen men har däremot planerade löpande amorteringar som klassas som kortfristiga skulder.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 943 000	68 943 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Årsredovisningen undertecknas digitalt

Joakim Ekholm,

Lena Gunnarsson,

Morgan Cederhammar,

Anne Englund,

Marie Cesares Olsson,

Eric Lindahl,

Teresia Kreü,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av mina digitala underskrifter

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Dokument-ID 092221155575753905 61 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575390561

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-04-14 17:19:46 CEST (+0200) av Ena Hadzismajlovic (EH)
Färdigställt 2026-04-17 07:13:06 CEST (+0200)

Signerare

Ena Hadzismajlovic (EH)
Riksbyggen
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se
Signerade 2026-04-14 17:19:47 CEST (+0200)

Joakim Ekholm (JE)
joakim.ekholm@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Theodor Ekholm"
Signerade 2026-04-14 21:23:19 CEST (+0200)

Lena Gunnarsson (LG)
lena.a.gunnarsson@orebro.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA GUNNARSSON"
Signerade 2026-04-14 22:16:39 CEST (+0200)

Morgan Cederhammar (MC)
morgan.cederhammar@teleagenten.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Åke Morgan Cederhammar"
Signerade 2026-04-14 21:15:47 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575390561

Anne Englund (AE)
anne.englund1224@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE BRITT MARIE ENGLUND"
Signerade 2026-04-14 22:47:40 CEST (+0200)

Marie Cesares Olsson (MCO)
mariecesaresolsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Inga Kristina Cesares Olsson"
Signerade 2026-04-15 21:36:47 CEST (+0200)

Eric Lindahl (EL)
eric.lindahl1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric Michael Lindahl"
Signerade 2026-04-14 21:15:40 CEST (+0200)

Teresia Kreü (TK)
teresia.kreu@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Teresia Barbro Kreü"
Signerade 2026-04-16 17:07:57 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-04-17 07:13:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575390561

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rynningeåsen 2019, org.nr. 769627-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rynningeåsen 2019 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.

Denna dokumentversion är digitalt signerad 2026-01-21 av BORevision AB, org.nr. 559205-1805

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 Rynningeåsen 2019 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

Denna dokumentnyckel: SOQKL-UW3I1-61BWG-QENSV-1BNLO-QC1CE

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
2026-04-17 05:11:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: SOQKL-QWZ11-61BWG-QENSV-1B0LQ-QC1SE

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen 2019

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen 2019 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 092221155575753905561 Signerat EH, JE, LG, MC, AE, MCO, EL, TK, ÅA