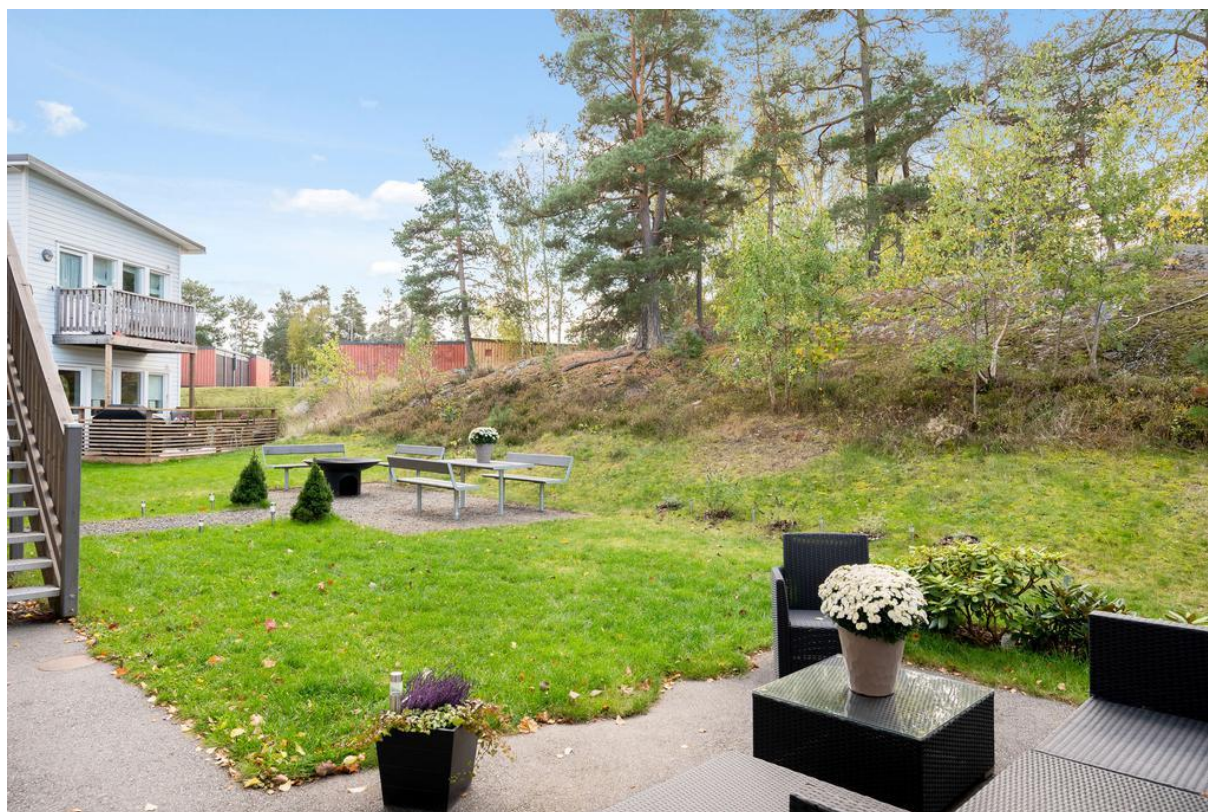




Årsredovisning Brf Rondot 2

769621-4357
Räkenskapsåret 2023



Välkommen till Årsredovisningen för Brf Rondot 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-05-05

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rondot 2 med adress Rondovägen 3, 142 41 Skogås, Huddinge kommun, Stockholms län sedan 2010-05-05, med äganderätt. Fastigheten består av tre byggnader uppförda år 2010. Två byggnader inrymmer totalt 15 bostadsrätter och den tredje byggnaden består av en gemensam tvättstuga, undercentral, redskapsbod och bostadsrätternas förrådsrum. Föreningen innehåller inga hyresrätter eller hyreslokaler. Bostadsrätternas storlek är fördelade enligt följande: 10 stycken på 35 kvm, 4 stycken på 49 kvm och 1 styck på 70 kvm, totalt boendeyta 616 kvm. Föreningen har 13 parkeringsplatser som i första hand hyrs ut till bostadsrättsinnehavare men vid överskott även till andra personer men med kort uppsägning.

Taxeringsvärde

År 2023 (värdeår 2011): mark 2 967 000 kr, byggnad 10 800 000 kr, totalt 13 767 000 kr.

Försäkring

Föreningen har försäkring hos Folksam gällande fullvärdesförsäkring för fastigheten, bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkring upphandlas via Bostadsrätterna.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början var 17, under året har 1 överlåtelser skett och vid årets slut var antalet medlemmar 17 st.

Styrelsens sammansättning

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Björn Gröding

Ledamot, Ordförande

Kristina Svedlund

Ledamot, Sekreterare Avgick under 2024

Hannah Rosenquist

Ledamot, Kassör 2023-01-01 – 2023-08-18

Christina Kallin

Suppleant 2023-01-01 – 2023-06-17, Ledamot 2023-06-17 –, Kassör 2023-08-18 –

Emilia Andersson

Suppleant 2023-06-17

I tur för omval/avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Gröding, Kristina Svedlund och Emilia Andersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i föreningen.

Revisor

David Walman, Rävissor AB, och revisor-suppleant Morten Olsen.

Valberedning

Valberedning består av styrelsens ledamöter efter beslut på föreningens stämma.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17. Vid stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

2023-02-25 genomfördes ett medlemsmöte kring hur föreningens ekonomi har påverkats av räntor, inflation och andra kostnadsökningar. Styrelsen föredrog planerad höjning av avgiften.

Väsentliga händelser under året

Radonmätning avslutad, ok resultat som rapporterats till Huddinge kommun.

Genomfört två gemensamma städdagar, en vårstädning och en höststädning.

Egen brandinspektion genomförd vid vår- och höststädning.

Utförda historiska underhåll

All yttre träpanel har tvättats och målats under sommaren 2021 av anlitad entreprenör.

Planerat underhåll

Ytterdörrar, vid behov riktning och byte av tätningslist. Genomföra upphandlad inspektion och funktionskontroll av värmesystemet i alla lägenheter och tvättstuga. Genomgången ska resultera i en åtgärdslista för ökad komfort och minskad energiförbrukning. Spolning av avloppsstammar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	680	483	470	457
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-151	-147	-12
Årsavgift/kvm	1 023	784	763	-
Skuld/kvm	6 851	6 851	6 851	-
Sparande/kvm	78	16	-50	-
Räntekänslighet	7	9	9	-
Energikostnad/kvm	398	385	-	-
Årsavgiftens andel av tot. intäkter	91%	100%	100%	-

Förändringar eget kapital	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2023-12-31
Inbetalda insatser	12 602 856	-	-	12 602 856
Fond för yttre underhåll	0	-	41 300	41 300
Balanserat resultat	-896 644	-151 186	-41 300	-1 089 130
Årets resultat	-151 186	151 186	-45 874	-45 874
Eget kapital	11 555 026	0	-45 874	11 509 152

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat	-1 089 130
	<u>-45 874</u>
	-1 135 004
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	41 300
i ny räkning överföres	<u>-1 176 304</u>
	-1 135 004

Upplysning om negativt resultat

En flerårig underfinansiering i kombination med inflation och högre ränteläge har slagit hårt mot vår förening. För att någorlunda balansera ut det rådande läget tvingades styrelsen att i april höja alla avgifter med cirka 50%. Trots detta blev det en förlust men vi bevakar de löpande kostnaderna och ser en ljusare framtid.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		680 240	482 943
Övriga rörelseintäkter		12 428	-
Summa rörelseintäkter	2	692 668	482 943
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-390 159	-342 655
Övriga externa kostnader	4	-44 922	-86 211
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-93 641	-134 577
Summa rörelsekostnader		-551 916	-563 443
Rörelseresultat		-163 946	-80 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter		48	-
Räntekostnader		-209 868	-70 686
Summa finansiella poster		-209 820	-70 686
ÅRETS RESULTAT		-45 874	-151 186

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 133 887	15 178 285
Markanläggning	6	445 267	477 781
Maskiner och inventarier	7	0	16 729
Summa anläggningstillgångar		15 579 154	15 672 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		4 979	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 147	9 002
Summa kortfristiga fordringar		16 126	9 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		349 580	196 842
Summa kassa och bank		349 580	196 842
Summa omsättningstillgångar		365 706	205 844
SUMMA TILLGÅNGAR		15 944 860	15 878 639

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 602 856	12 602 856
Fond för yttre underhåll		41 300	-
Summa bundet eget kapital		12 644 156	12 602 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 089 130	-896 644
Årets resultat		-45 874	-151 186
Summa fritt eget kapital		-1 135 004	-1 047 830
Summa eget kapital		11 509 152	11 555 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 9	-	4 220 000
Summa långfristiga skulder		-	4 220 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 9	4 220 000	-
Leverantörsskulder		44 471	-
Skatteskulder		46 620	33 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	124 618	69 890
Summa kortfristiga skulder		4 435 709	103 613
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 944 860	15 878 639

Kassaflödesanalys

1 januari – 1 december	2023	2022
Intäkter	692 668	482943
Summa intäkter	692 668	482943
Driftskostnader	390 159	428866
Förvaltnings- och externa kostnader	44 922	0
Personalkostnader	0	0
Ränteintäkter	-48	0
Räntekostnader	209 868	70686
Summa kostnader	668 095	499 552
Likviditet från resultatet	47 767	-16 609
Kundfordringar	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	-18 062	0
Leverantörsskulder	44 471	0
Övriga kortfristiga skulder	78 562	83642
Likviditet från rörelsekapitalet	104 971	83 642
Akkumulerad likviditet från rörelsen	152 738	67 033
Nettoinvesteringar	0	0
Nettoförändring, långfristiga lån	0	0
Likviditet från investeringar och lån	0	0
Akkumulerad likviditetsförändring	152 738	67 033
Ingående likvida medel	196 842	129809
Förändring under året	152 738	67 033
Utgående likvida medel	349 580	196 842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Rondot 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring	16 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

Omsättningstillgångar

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Not 2

Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	629 940	482 943
Hyra, parkering/garage	44 550	0
Övriga tilläggsavgifter	4 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 750	0
Elstöd	4 931	0
Försäkringsersättningar	7 497	0
Summa rörelseintäkter	692 668	482 943

<i>Not 3</i>	2023	2022
Fastighets- och driftskostnader		
Periodisk tillsyn enligt lag	2 403	9 054
Service, värmeanläggning	6 250	0
Reparationskostnader	34 757	26 564
Reparation vid försäkringsskador	26 978	0
El	50 837	45 491
Fjärrvärme	156 733	159 392
Vatten	37 707	32 001
Avfallshantering	24 240	17 156
Fastighetsförsäkring	20 459	17 075
Trivselkostnader	490	0
Digitala tjänster	5 470	4 513
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Övriga kostnader	0	8 625
Summa fastighets- och driftskostnader	390 159	342 655

<i>Not 4</i>		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	3 041	1 676
Förbrukningsmaterial	1 323	2 527
Revisionskostnader	12 113	7 000
Redovisningstjänster	16 800	26 204
Konsultarvoden	0	40 925
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 340	4 270
Bankkostnader	2 056	2 009
Övriga externa tjänster	4 119	0
Övriga externa kostnader	1 130	1 600
Summa externa kostnader	44 922	86 211

<i>Not 5</i>		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde*	15 915 559	15 915 559
Ackumulerade avskrivningar	-737 274	-657 516
Årets avskrivning**	-44 398	-79 758
Utgående redovisat värde	15 133 887	15 178 285

*varav mark 3 500 000

**Skillnaden i avskrivningarna beror på justering av tidigare felaktig post.

<i>Not 6</i>		
Fastighetsförbättring		
Ingående anskaffningsvärde	541 906	541 906
Ackumulerade avskrivningar	-64 125	-31 611
Årets avskrivning	-32 514	-32 514
Utgående redovisat värde	445 267	477 781

Not 7

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	111 526	111 526
Ingående avskrivningar	-94 797	-72 492
Årets avskrivningar	-16 729	-22 305
Utgående redovisat värde	0	16 729

Not 8

Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-08	5,4 %	4 220 000	4 220 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 220 000	4 220 000

Not 9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
El	15 597	10 149
Värme	22 626	31 117
Vatten och avlopp	3 199	3 922
Ränta	13 926	0
Övriga upplupna kostnader	7 000	7 000
Förutbetalda intäkter	62 270	0
Avfallsantering	0	4 289
Redovisningstjänster	0	3 750
Rörbjörnen	0	9 663
Summa upplupet/förutbetalt	124 618	69 890

Not 10

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
------------------------	------------	------------

Skogås den _____ 2024

Björn Grödinger, ordförande

Kristina Svedlund

Christina Kallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor
RävisorAB

Verifikat

Titel: Brf Rondot 2 Årsredovisning 2023

ID: d7bbba50-1cfe-11ef-b60c-098e86a37968

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-28

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357

Björn Olof Grödinger

bjorn@grodinger.com

Signerat: 2024-05-28 18:31 BankID Björn Olof Grödinger

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357

Eva Christina Kallin

tina.kallin@gmail.com

Signerat: 2024-05-28 18:49 BankID Eva Christina Kallin

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357

Anna Kristina Svedlund

nina@svedlund.nu

Signerat: 2024-05-28 19:02 BankID KRISTINA SVEDLUND

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Rondot 2 Årsredovisning 2023_20240528143011.pdf	611.1 kB	5555 fac1 d378 5c42 78e2 95bf 0741 ceb3 d732 abb9 7cac 72f5 b7d6 37c4 d7b0 651f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-28	16:30	Skapat via API.
2024-05-28	18:31	Signerat Björn Olof Grödinger, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av Björn Olof Grödinger. IP: 95.202.216.159
2024-05-28	18:49	Signerat Eva Christina Kallin, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av Eva Christina Kallin. IP: 81.229.149.175
2024-05-28	19:02	Signerat Anna Kristina Svedlund, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av KRISTINA SVEDLUND. IP: 83.227.209.23



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rondot 2 769621-4357

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rondot 2 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rondot 2 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 0c248af0-1d2d-11ef-a48c-997bc3327199

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-28

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-28 22:01 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
d7bbba50-1cfe-11ef-b60c-098e86a37968-signerat.pdf	1.8 MB	e151 cf27 f792 8a43 beb6 ffcf 143c f36b f3ed 7956 4ac6 7f00 1650 8eed a0af 4b23
rb Rondot 2_20240528200109.pdf	126.1 kB	cab4 77aa 2049 c45f ff32 93c1 b270 0bd7 fc29 6a86 5616 6ce8 5c10 29cd 98e3 3e8d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-28	22:01	Skapat via API.
2024-05-28	22:01	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19