

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RÖNNEN

Org.nr: 716000-0753

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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	Inga-Britt Dahlberg
Ledamot	Carina Strömblad
Ledamot	Jamie Ahlström
Ledamot	Per Göran Liedstrand
Suppleant	Niclas Engdahl

Styrelsen har under året hållit 12 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 Rune Thuren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

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: 2022-12-28

Underhåll av fastigheterna

Vi har valt att försöka hålla nere kostnaderna pga ränteläget och oroligheter på världsmarknaden.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År	Kommentar
Elbilsladdning	2024	Färdigställt i garage och carportar
Planteringar	2024	Planterat 2 st rönnar på våra gårdar
Radonmätningar och åtgärder	2023-2024	
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

Inget att rapportera.

Medlemsinformation

85 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

84 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 873	3 837	3 612	3 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	608	3	- 174	- 59
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	66	65	65	64
Räntekänslighet	3.0	3.2	3	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	91	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	734	728	687	649
Skuldsättning / kvm totalyta	2 058	2 140	2 165	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 223	2 312	2 339	2 365
Energikostnad / kvm	228	224	211	
Sparande / kvm	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.

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	517 331	21 939 000	654 786	- 1 251 274	2 949	21 862 792
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			244 770	-244 770		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-654 786	654 786		0
Balanseras i ny räkning					- 2 949	- 2 949
Årets resultat				2 949	608 408	611 357
Belopp vid årets utgång	517 331	21 939 000	244 770	- 838 309	608 408	22 471 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 838 308
Årets resultat	608 408
Totalt	- 229 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	244 770
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 81 665
Balanseras i ny räkning	- 393 005
Totalt	- 229 900

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 872 929	3 836 793
Övriga rörelseintäkter		68 201	35 978
Summa rörelseintäkter		3 941 130	3 872 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 189 086	-2 962 493
Administration och förvaltning	4	-287 550	-166 319
Personalkostnader	5	-231 398	-223 499
Avskrivningar		-282 936	-281 524
Summa rörelsekostnader		-2 990 970	-3 633 835
RÖRELSERESULTAT		950 160	238 936
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 207	18 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 959	-254 883
Summa finansiella poster		-341 752	-235 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		608 408	2 949
RESULTAT FÖRE SKATT		608 408	2 949
ÅRETS RESULTAT		608 408	2 949

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	31 913 746	32 196 682
Summa materiella anläggningstillgångar		31 913 746	32 196 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 913 746	32 196 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		89 527	39 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 269	90 260
Kundfordringar		179 145	53 716
Summa kortfristiga fordringar		444 941	183 759
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 582 866	1 377 478
Summa kassa och bank		1 582 866	1 377 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 027 807	1 561 237
SUMMA TILLGÅNGAR		33 941 553	33 757 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		517 331	517 331
Uppskrivningsfond		21 939 000	21 939 000
Fond för yttre underhåll		244 770	654 786
Summa bundet eget kapital		22 701 101	23 111 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-838 308	-1 251 274
Årets resultat		608 408	2 949
Summa fritt eget kapital		-229 900	-1 248 325
SUMMA EGET KAPITAL		22 471 201	21 862 792
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 236 491	2 314 000
Summa långfristiga skulder		10 236 491	2 314 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 236 491	2 314 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	428 000	8 778 491
Leverantörsskulder		223 973	219 002
Skatteskulder		12 499	0
Övriga skulder		49 081	62 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		520 308	521 450
Summa kortfristiga skulder		1 233 861	9 581 127
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 233 861	9 581 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 941 553	33 757 919

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	950 160	238 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	282 936	281 524
Summa	1 233 096	520 461
Erhållen ränta	30 207	18 896
Erlagd ränta	-371 959	-254 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 344	284 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-261 182	-80 252
Minskning av rörelseskulder	3 226	3 936 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 388	4 140 386
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-428 000	-3 801 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-428 000	-3 801 000
Årets kassaflöde	205 388	339 386
Likvida medel vid årets början	1 377 478	1 038 091
Likvida medel vid årets slut	1 582 656	1 377 478

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

2024 2023

3 524 430 3 493 154
-3 249 -2 166

3 521 181 3 490 988

Hyresintäkter

Lokaler
Garage och p-platser
Övriga hyresintäkter

184 073 197 376
146 677 88 069
0 56 793

330 750 342 237

Övriga intäkter

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

3 772 3 527
5 900 0
400 0
10 926 42

20 998 3 568

Totalt nettoomsättning

3 872 929 3 836 793

Not 3. Operativ drift och underhåll

2024 2023

Taxebundna kostnader

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning

110 534 124 007
768 970 804 975
304 583 233 935
118 941 102 923

1 303 028 1 265 840

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader
Radonmätning

10 635 0
4 375 0

15 010 0

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Trädgårdsskötsel
Snöröjning/sandning
Övriga köpta tjänster

0 113 966
164 469 52 565
19 635 60 508
179 725 215 231
0 90 464

363 829 532 734

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

69 636 108 586

Övriga driftkostnader

Försäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

90 260 82 236
139 780 136 664

230 040 218 900

Reparationer

Reparationer

125 877 71 972

Underhåll

Underhåll

81 665 764 462

Totalt operativ drift och underhåll

2 189 086 2 962 493

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024

2023

7 040

7 040

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

84 051

77 900

Extra ekonomisk förvaltning

17 473

0

101 524

77 900

Revision

Revisionsarvode

17 875

11 750

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

37 281

4 130

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

8 606

Konsultarvode

47 663

0

Bankkostnader

8 396

3 404

Övriga kostnader

67 771

53 489

123 830

65 499

Totalt administration och förvaltning

287 550

166 319

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

176 075

176 075

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

55 323

47 424

Totalt personalkostnader

231 398

223 499

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

11 615 000

11 615 000

Summa:

11 615 000

11 615 000

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 948 243	12 948 243
Anskaffningsvärde mark	22 664 000	0
Markanläggningar	513 219	513 219
övriga anläggningar	3 918 704	3 918 704
Utgående anskaffningsvärden	40 044 166	17 380 166
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 847 484	- 7 565 960
Årets avskrivningar	- 282 936	- 281 524
Utgående avskrivningar	-8 130 420	-7 847 484
Utgående redovisat värde	31 913 746	9 532 682
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 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,020 %	2 290 000	2 314 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,490 %	2 450 000	2 450 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,490 %	1 455 000	1 455 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,940 %	1 591 491	1 591 491
			0	300 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,940 %	1 010 000	1 090 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,490 %	1 868 000	1 892 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 664 491	11 092 491
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-428 000	-8 778 491
			10 236 491	2 314 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adam Forsberg
Ordförande

Inga-Britt Dahlberg
Ledamot

Carina Strömblad
Ledamot

Jamie Ahlström
Ledamot

Per Göran Liedstrand
Ledamot

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

Företagsgruppen Sweden AB
Mikael Baecklund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 13:51

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 14.05.2025 11:43

DOCUMENT ID:

BybO0ryMbxI

ENVELOPE ID:

BJldCrkfWlg-BybO0ryMbxI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖ
NNEN.pdf

15 pages

SHA-512:

d1a492f611162db04be3fc3950dc502812a7ff1bdd9f12e
17d4db997d2f5419bd94df304ac485fe53d801fe043ff5d
9f36333c095f69173a1022afa26736f89b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ADAM FOPPE FORSBERG foppe69@yahoo.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:50 14.05.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/18) IP: 90.231.95.241
ANNIKA CARINA STRÖMBL AD carina@ballstabacke.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:38 14.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/10) IP: 78.69.209.109
INGA-BRITT DAHLBERG ponchodahl@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:52 14.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/15) IP: 78.69.209.13
JAMIE NINA AHLSTRÖM ter.haar@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 20:16 15.05.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/26) IP: 90.229.160.171
Per Liedstrand pelle52@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:46 16.05.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/30) IP: 84.175.157.211
Carl Mikael Baecklund mikael@foretagsgruppen.e u	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:51 19.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/25) IP: 90.231.57.199

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed