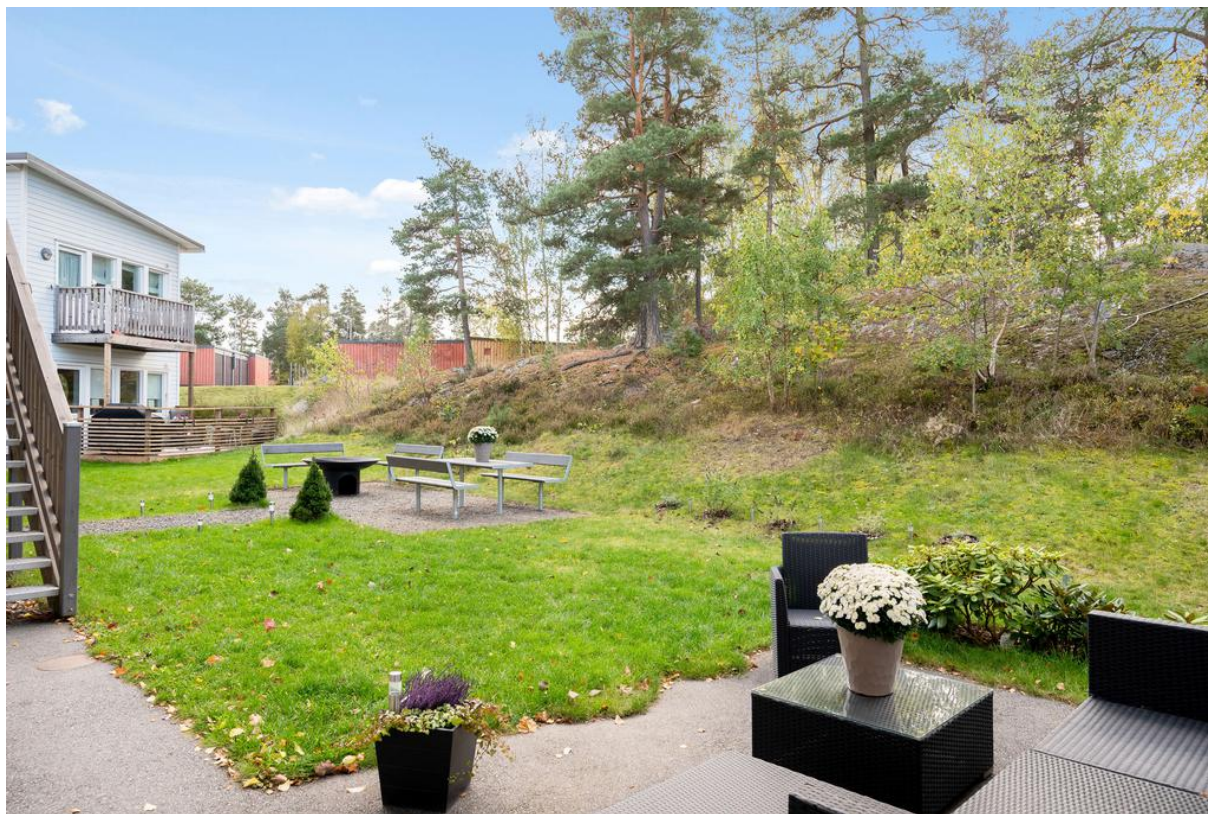




# Årsredovisning Brf Rondot 2

769621-4357  
Räkenskapsåret 2024



# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rondot 2 avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

| 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, total 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 2024 (värdeår 2011): mark 2 967 000 kr, byggnad 10 800 000 kr, totalt 13 767 000 kr.

### Försäkring

Via medlemskapet i Bostadsrätterna tecknar föreningen fullvärdesförsäkring för fastigheten, bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Medlemmar

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

### **Styrelsens sammansättning**

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Björn Grödinger, ordförande  
Christina Kallin, kassör  
Kristina Svedlund, sekreterare  
Christopher Pettersson, ledamot  
Emilia Andersson, suppleant

I tur för omval/avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Grödinger och Christina Kallin.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisor**

David Walman, Rävissor AB, och revisorssuppleant Morten Olsen.

### **Valberedning**

Valberedning består av styrelsens ledamöter efter beslut på föreningens stämma.

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

### **Underhåll**

Föreningen har en underhållsplan framtagen 2023 och som sträcker sig fram till 2072.

### **Utförda historiska underhåll**

2021 All yttre träpanel tvättad och målad av anlita d entreprenör.

2022 Byte av frånluftsfläktar för UC och tvättstuga.

2022–2023 Radonmätning.

2024 Riktning av ytterdörrar och byte av tätningsslistor.

2024 Inspektion/funktionskontroll av värmesystemet i alla lägenheter och tvättstuga.

### **Planerat underhåll**

Spolning av avloppsstammar.

Underhåll av trästommar/trall för loftgångar och balkonger.

Byte av fasadarmaturer.

### **Väsentliga händelser under året**

Genomfört två gemensamma städdagar, en vårstädning och en höststädning. Egen brandinspektion vid vår- och höststädning. Uppdatering av stadgar och trivselregler. Genomfört energideklaration.

### **Administration**

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

| <b>Flerårsöversikt</b>              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)               | 792         | 680         | 483         | 470         |
| Resultat efter finans. poster (tkr) | 25          | -46         | -151        | -147        |
| Soliditet                           | 73          | 72          | 73          | 74          |
| Årsavgift kr/kvm                    | 1 183       | 1 023       | 784         | 763         |
| Skuld kr/kvm                        | 6 688       | 6 851       | 6 851       | 6 851       |
| Sparande kr/kvm                     | 273         | 78          | 16          | -50         |
| Räntekänslighet                     | 5,65        | 7           | 9           | 9           |
| Energikostnad kr/kvm                | 424         | 398         | 385         | -           |
| Årsavgiftens andel av tot. intäkter | 92 %        | 91 %        | 100 %       | 100 %       |

| <b>Förändringar eget kapital</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>Disp. av föreg. års resultat</b> | <b>Disposition av övriga poster</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser               | 12 602 856        | -                                   | -                                   | 12 602 856        |
| Fond för yttre underhåll         | 41 300            |                                     | 41 300                              | 82 600            |
| Balanserat resultat              | -1 089 130        | -45 874                             | -41 300                             | -1 176 304        |
| Årets resultat                   | -45 874           | 45 874                              | 25 701                              | 25 701            |
| <b>Eget kapital</b>              | <b>11 509 152</b> |                                     |                                     | <b>11 534 853</b> |

### Resultatdisposition

|  |                   |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat  | -1 176 304        |
|  | <u>25 701</u>     |
|  | -1 150 603        |
| behandlas så att till yttre reparationsfond avsätts i enlighet med stadgar och underhållsplan i ny räkning överföres | 192 000           |
|  | <u>-1 342 603</u> |
|  | -1 150 603        |

## Resultaträkning

|  | Not  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                             | 2    |                          |                          |
| Nettoomsättning                                    |      | 792 143                  | 680 240                  |
| Övriga rörelseintäkter                             |      | 0                        | 12 428                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |      | <b>792 143</b>           | <b>692 668</b>           |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |      |                          |                          |
| Fastighets- och driftskostnader                    | 3    | -412 899                 | -390 159                 |
| Övriga externa kostnader                           | 4    | -43 810                  | -44 922                  |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | 5, 6 | -93 955                  | -93 641                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |      | <b>-550 663</b>          | <b>-528 722</b>          |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |      | <b>241 480</b>           | <b>163 946</b>           |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>Finansiella poster</b>                          |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                                      |      | 450                      | 48                       |
| Räntekostnader                                     |      | -216 229                 | -209 868                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |      | <b>-215 779</b>          | <b>-209 820</b>          |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |      | <b>25 701</b>            | <b>-45 874</b>           |

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5   | 15 071 809        | 15 133 887        |
| Markanläggning                               | 6   | 413 390           | 445 267           |
| Maskiner och inventarier                     | 7   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>15 485 199</b> | <b>15 579 154</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Skattefordringar                             |     | -                 | 4 979             |
| Övriga fordringar                            |     | -                 | -                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 11 578            | 11 147            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |     | <b>11 578</b>     | <b>16 126</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 339 661           | 349 580           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                  |     | <b>339 661</b>    | <b>349 580</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>351 239</b>    | <b>365 706</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>15 836 438</b> | <b>15 944 860</b> |

## Balansräkning

|   | Not | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|---|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>     |     |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                 |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>          |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                               |     | 12 602 856                  | 12 602 856                  |
| Fond för yttre underhåll                      |     | 82 600                      | 41 300                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>    |     | <strong>12 685 456</strong> | <strong>12 644 156</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>           |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                           |     | -1 176 304                  | -1 089 130                  |
| Årets resultat                                |     | 25 701                      | -45 874                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>     |     | <strong>-1 150 603</strong> | <strong>-1 135 004</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>           |     | <strong>11 534 853</strong> | <strong>11 509 152</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>         |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                   | 8   | -                           | -                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>   |     | <strong>-</strong>          | <strong>-</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>         |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                   | 8   | 4 120 000                   | 4 220 000                   |
| Leverantörsskulder                            |     | 30 209                      | 44 471                      |
| Skatteskulder                                 |     | 48 286                      | 46 620                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 9   | 103 090                     | 124 618                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>   |     | <strong>4 301 585</strong>  | <strong>4 435 709</strong>  |
| <strong>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>15 836 438</strong> | <strong>15 944 860</strong> |

## Kassaflödesanalys

| <b>1 januari - 1 december</b>                | <b>2024</b>     | <b>2023</b>    |
|--|-----------------|----------------|
| Intäkter                                     | 792 143         | 692 668        |
| <b>Summa intäkter</b>                        | <b>792 143</b>  | <b>692 668</b> |
| Driftskostnader                              | 412 899         | 390 159        |
| Förvaltnings- och externa kostnader          | 43 810          | 44 922         |
| Personalkostnader                            | 0               | 0              |
| Ränteintäkter                                | -450            | -48            |
| Räntekostnader                               | 216 229         | 209 868        |
| <b>Summa kostnader</b>                       | <b>672 488</b>  | <b>668 095</b> |
| <b>Likviditet från resultatet</b>            | <b>119 655</b>  | <b>47 767</b>  |
| Kundfordringar                               | 0               | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 4 549           | -18 062        |
| Leverantörsskulder                           | -14 262         | 44 471         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | -19 861         | 78 562         |
| <b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>      | <b>-29 574</b>  | <b>104 971</b> |
| <b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>  | <b>90 081</b>   | <b>152 738</b> |
| Nettoinvesteringar                           | 0               | 0              |
| Nettoförändring, långfristiga lån            | -100 000        | 0              |
| <b>Likviditet från investeringar och lån</b> | <b>-100 000</b> | <b>0</b>       |
| <b>Akkumulerad likviditetsförändring</b>     | <b>-9 919</b>   | <b>152 738</b> |
| <b>Ingående likvida medel</b>                | <b>349 580</b>  | <b>196 842</b> |
| Förändring under året                        | -9 919          | 152 738        |
| <b>Utgående likvida medel</b>                | <b>339 661</b>  | <b>349 580</b> |

## 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

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 728 640        | 629 940        |
| Hyra, parkering                      | 54 000         | 44 550         |
| Avgift, andrahandsuthyrning          | 7 500          | 4 000          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 2 003          | 1 750          |
| Elstöd                               | -              | 4 931          |
| Försäkringsersättningar              | -              | 7 497          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>         | <b>792 143</b> | <b>692 668</b> |

| <i>Not 3</i>                                 | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Fastighets- och driftskostnader</b>       |                |                |
| Obligatoriska besiktningar                   | 11 882         | 2 403          |
| Brandskydd                                   | 748            | 0              |
| Skötsel, utemiljö                            | 995            | 0              |
| Service, värmeanläggning                     | 0              | 6 250          |
| Reparationskostnader                         | 13 580         | 34 757         |
| Reparation vid försäkringsskador             | 0              | 26 978         |
| Underhåll                                    | 48 625         | 0              |
| El   | 36 721         | 50 837         |
| Fjärrvärme                                   | 173 884        | 156 733        |
| Vatten                                       | 50 556         | 37 707         |
| Avfallshantering                             | 26 523         | 24 240         |
| Fastighetsförsäkring                         | 18 583         | 20 459         |
| Digitala tjänster                            | 5 400          | 5 470          |
| Fastighetsskatt                              | 24 450         | 23 835         |
| Övriga kostnader                             |                | 490            |
| <b>Summa fastighets- och driftskostnader</b> | <b>412 899</b> | <b>390 159</b> |

| <i>Not 4</i>                               |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Övriga externa kostnader</b>            |               |               |
| Förbrukningsinventarier                    | 928           | 3 041         |
| Förbrukningsmaterial                       | 581           | 1 323         |
| Datakommunikation                          | 2 438         | 0             |
| Revisionskostnader                         | 11 503        | 12 113        |
| Ekonomisk förvaltning, avtal               | 15 000        | 16 800        |
| Ekonomisk förvaltning, extratjänster       | 3 750         | 0             |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 340         | 4 340         |
| Bankkostnader                              | 2 055         | 2 056         |
| Övriga externa tjänster                    | 1 850         | 4 119         |
| Övriga externa kostnader                   | 0             | 1 130         |
| <b>Summa externa kostnader</b>             | <b>43 810</b> | <b>44 922</b> |

| <i>Not 5</i>                    |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader och mark</b>       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde*     | 15 915 559        | 15 915 559        |
| Ackumulerade avskrivningar      | -781 672          | -737 274          |
| Årets avskrivning               | -62 078           | -44 398           |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>15 071 809</b> | <b>15 133 887</b> |
| <i>*varav mark 3 500 000</i>    |                   |                   |

| <i>Not 6</i>                    |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fastighetsförbättring</b>    |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde      | 541 906        | 541 906        |
| Ackumulerade avskrivningar      | -96 639        | -64 125        |
| Årets avskrivning               | -31 877        | -32 514        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>413 390</b> | <b>445 267</b> |

## Not 7

**Maskiner och inventarier**

|                                 |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärde      | 111 526  | 111 526  |
| Ingående avskrivningar          | -111 526 | -94 797  |
| Årets avskrivningar             | 0        | -16 729  |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Not 8

**Skulder till kreditinstitut**

|  | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Handelsbanken                            | 2025-03-10          | 4,15 %                  | 4 120 000            | 4 220 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                     |                         | <b>4 120 000</b>     | <b>4 220 000</b>     |

## Not 9

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| El                                | 3 563          | 15 597         |
| Värme                             | 19 775         | 22 626         |
| Vatten och avlopp                 | 4 143          | 3 199          |
| Ränta                             | 9 499          | 13 926         |
| Övriga upplupna kostnader         | 7 890          | 7 000          |
| Förutbetalda intäkter             | 58 220         | 62 270         |
| <b>Summa upplupet/förutbetalt</b> | <b>103 089</b> | <b>124 618</b> |

## Not 10

**Ställda säkerheter**

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

*Skogås, det datum som framgår av våra digitala underskrifter*

---

*Björn Grödinge, ordförande*

---

*Kristina Svedlund*

---

*Christopher Pettersson*

---

*Christina Kallin*

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats

---

*David Walman*  
*Revisor*  
*RävisorAB*

# 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 2024.

#### *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 2024-12-31 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 2024.

### *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