BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNEN

Org.nr: 716000-0753

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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	Per Liedstrand
Ledamot	Inga-Britt Dahlberg
Ledamot	Carina Strömblad
Ledamot	Jamie Ahlström
Suppleant	Niclas Engdahl

Styrelsen har under året hållit 11 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 Ylva Kempe.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	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 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År	Kommentar
Energibesparingar	2026	
Förhandlat ner räntor med banken	2025	
OVK	2025	
Radonmätningar	2025	
Elöversyn	2025	
Lekplatsbesiktning	2025	
Elbilsladdning	2024	Färdigställt i garage och carportar
Planteringar	2024	Planterat 2 st rönnar på våra gårdar
Radonmäningar och åtgärder	2023-2024	
Brandskyddsbesiktning	2023	
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

OVK och radonmätningar
Vi har under året genomfört radonmätningar och gjort en OVK på ventilationen.
Vi har även jobbat mycket med att stärka ekonomin genom att förhandla ner räntor med banken.

Avgiftshöjningar
Vi har beslutat att höja avgifterna med 3% från och med den 1 april 2026.

Medlemsinformation

84 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 5 överlåtelser skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

83 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	4 026	3 873	3 837	3 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	608	3	- 174
Föreningen %				
Soliditet[1], %	67	66	65	65
Räntekänslighet	2.9	3.0	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	90	91
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	765	734	728	687
Skuldsättning / kvm totalyta	2 033	2 058	2 140	2 165
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 196	2 223	2 312	2 339
Energikostnad / kvm	235	228	224	211
Sparande / kvm	177	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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	517 331	21 939 000	244 770	- 838 308	608 408	**22 471 201**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			244 770	-244 770		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-81 665	81 665		**0**
Balanseras i ny räkning				608 408	- 608 408	**0**
Årets resultat					635 753	**635 753**
Belopp vid årets utgång	**517 331**	**21 939 000**	**407 875**	**- 393 005**	**635 753**	**23 106 954**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 393 005
Årets resultat	635 753
Totalt	**242 748**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	244 770
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 91 879
Balanseras i ny räkning	89 857
Totalt	**242 748**

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.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	4 025 979	3 872 929
Övriga rörelseintäkter		87 314	68 201
Summa rörelseintäkter		**4 113 293**	**3 941 130**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-2 456 955	-2 189 086
Administration och förvaltning	*4*	-218 401	-287 550
Personalkostnader	*5*	-231 398	-231 398
Avskrivningar		-281 608	-282 936
Summa rörelsekostnader		**-3 188 362**	**-2 990 970**
RÖRELSERESULTAT		**924 931**	**950 160**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 749	30 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 927	-371 959
Summa finansiella poster		**-289 178**	**-341 752**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**635 753**	**608 408**
RESULTAT FÖRE SKATT		**635 753**	**608 408**
ÅRETS RESULTAT		**635 753**	**608 408**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6 , 7*	31 632 138	31 913 746
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 632 138**	**31 913 746**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 632 138**	**31 913 746**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		112 243	89 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 929	176 269
Kundfordringar		210 207	179 145
Summa kortfristiga fordringar		**433 379**	**444 941**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 881	1 582 866
Summa kassa och bank		**2 218 881**	**1 582 866**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 652 260**	**2 027 807**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 284 398**	**33 941 553**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		517 331	517 331
Uppskrivningsfond		21 939 000	21 939 000
Fond för yttre underhåll		407 875	244 770
Summa bundet eget kapital		**22 864 206**	**22 701 101**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-393 005	-838 308
Årets resultat		635 753	608 408
Summa fritt eget kapital		**242 748**	**-229 900**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 106 954**	**22 471 201**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	10 408 491	10 236 491
Summa långfristiga skulder		**10 408 491**	**10 236 491**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**10 408 491**	**10 236 491**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	128 000	428 000
Leverantörsskulder		14 212	223 973
Skatteskulder		12 404	12 499
Övriga skulder		49 753	49 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 584	520 308
Summa kortfristiga skulder		**768 953**	**1 233 861**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**768 953**	**1 233 861**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 284 398**	**33 941 553**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		924 932	950 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		281 608	282 936
Summa		**1 206 540**	**1 233 096**
Erhållen ränta		23 749	30 207
Erlagd ränta		-312 927	-371 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**917 361**	**891 344**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		11 562	-261 182
Förändring av rörelseskulder		-164 908	3 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**764 015**	**633 388**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-128 000	-428 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-128 000**	**-428 000**
Årets kassaflöde		**636 015**	**205 388**
Likvida medel vid årets början		**1 582 656**	**1 377 478**
Likvida medel vid årets slut		**2 218 881**	**1 582 656**

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:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Passèrsystem	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

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 668 857	3 524 430
Lokaler	0	-3 249
	3 668 857	**3 521 181**
Hyresintäkter		
Lokaler	175 772	184 073
Garage och p-platser	158 613	146 677
Övriga hyresintäkter	9 663	0
	344 048	**330 750**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 680	3 772
Gästlägenhet	0	5 900
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	4 200	400
Övriga intäkter	2 194	10 926
	13 074	**20 998**
Totalt nettoomsättning	**4 025 979**	**3 872 929**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	133 128	110 534
Uppvärmning	729 348	768 970
Vatten och avlopp	356 708	304 583
Sophämtning	135 333	118 941
	1 354 517	**1 303 028**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	42 675	10 635
Radonmätning	0	4 375
	42 675	**15 010**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	6 250	0
Fastighetsstäd	176 831	164 469
Trädgårdsskötsel	0	19 635
Snöröjning/sandning	172 028	179 725
Övriga köpta tjänster	89 384	0
	444 493	**363 829**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	189 148	69 636
Övriga driftkostnader		
Försäkring	94 380	90 260
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	143 014	139 780
	237 394	**230 040**
Reparationer		
Reparationer	96 849	125 877
Underhåll		
Underhåll	91 879	81 665
Totalt operativ drift och underhåll	**2 456 955**	**2 189 086**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	90 166	84 051
Extra ekonomisk förvaltning	12 743	17 473
	102 910	**101 524**
Revision		
Revisionsarvode	19 500	17 875
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	45 010	37 281
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 107	0
Konsultarvode	0	47 663
Bankkostnader	6 462	8 396
Övriga kostnader	36 373	67 772
	43 942	**123 830**
Totalt administration och förvaltning	**218 401**	**287 550**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	176 075	176 075
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	55 323	55 323
Totalt personalkostnader	**231 398**	**231 398**

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 615 000	11 615 000
Summa:	**11 615 000**	**11 615 000**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 948 243	12 948 243
Anskaffningsvärde mark	22 664 000	22 664 000
Markanläggningar	513 219	513 219
övriga anläggningar	3 918 704	3 918 704
Utgående anskaffningsvärden	**40 044 166**	**40 044 166**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 130 420	- 7 847 484
Årets avskrivningar	- 281 608	- 282 936
Utgående avskrivningar	**-8 412 028**	**-8 130 420**
Utgående redovisat värde	**31 632 138**	**31 913 746**
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 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,140 %	2 266 000	2 290 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,990 %	2 450 000	2 450 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,950 %	1 455 000	1 455 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,090 %	1 591 491	1 591 491
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,090 %	930 000	1 010 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,950 %	1 844 000	1 868 000
Summa skulder till kreditinstitut			**10 536 491**	**10 664 491**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-128 000	-428 000
			10 408 491	**10 236 491**

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Adam Forsberg
Ordförande

Per Liedstrand
Ledamot

Inga-Britt Dahlberg
Ledamot

Carina Strömblad
Ledamot

Jamie Ahlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Företagsgruppen Sweden AB
Mikael Baecklund
Revisor