Årsredovisning 2025

Brf Rönnen nr 5

716418-1955

Brf Rönnen Nr 5



Årsredovisning 2025

nabo

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rönnen nr 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-13 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rönnen 5	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 102 kvm och 4 lokaler om 430 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Ulfendahl	Ordförande
David Teare	Styrelseledamot
Ewa Wallinder	Styrelseledamot
Karin Frykholm	Styrelseledamot
Katarina Saskia Kahlmann	Styrelseledamot
Carina Olofsson Moreno	Suppleant
Carl Skärvall	Suppleant
Eva Marianne Wahl	Suppleant

Valberedning

Fredrik Stiernswärd (sammankallande)
Michel Söderlindh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Annika Bellman Asp Revisor Bellmans Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15. Beslut att anta nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2007
- Putsning fasader mot gårdarna.

2008
- Målning av trapphus.

2012
- Säkerställande läckage terrasser (vindsvåningar).
- Bredband via fiber till varje lägenhet.

2015
- Utbyte hissmaskineri.

2016
- Målning av fönster mot gården, målning av snickerier mot gatan samt målning fasad på bottenvåningen.
- Asbestsanering, åtgärdande av fuktproblem samt renovering av butikslokal.
- Målning av pannrum och tvättstuga samt utbyte av maskiner.
- Utbyte av fjärrvärmeventiler.

2017
- Fuktsanering garagelokal samt viss ombyggnation.
- Installation takrännevärme mot gårdarna.
- Installation takräcken.
- Grundläggande brandbesiktning och därav följande åtgärder.
- Byte vatten- och avloppstammar i garage och soprum.

2019
- Installation hjärtstartare.
- Byte avloppstam gästtoaletter (gårdsdel).

2020
- Byte samtliga tjänstedelare för bredbandsanslutning (Stockholms Stadsnät).
- Byte avloppstam gästtoaletter lägenheter närmast Karlavägen (nr 4, 7, 10, 13, 16 & 20).
- Installation avgasare och partikelavskiljare för värmesystem.
- Montering av snöskydd och extra säkerhetsdetaljer på taket.

2021
- Byte avloppstam gästtoaletter lägenheter närmast Birger Jarlsgatan (nr 3, 6, 9, 12, 15 & 21).
- Upprustning cykelförråd med installation av cykelställ och -krokar samt ramp för att underlätta transport av cyklar till och från källaren.
- Kontroll fastighetens elnät.

2021-2022 Byte termostater samtliga radiatorer samt uppgradering kontrollenheter för värmesystemet.

2022 Byte avloppstam i källaren samt installation av backventil för att förhindra inträngande vatten vid kraftigt regn.

2023 Byggnation av ytterligare balkonger samt dörrar för uteplatser.

2024 Renovering av fönster (ytterbågar) samt installation av energiglas i innerbågar

2025 Installation av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter
Lagning av skador på fasaden vid fönstren

Planerade underhåll

2026 Renovering av gårdarna
Byte avloppsrör vindsvåningarna

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Service och reparation av hiss	Trygga Hiss Stockholm AB
Snöskottning tak	TS Tak & Plåtslagargruppen AB
Teknisk Jour	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
TV och bredband	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

I samband med försäljning av lägenheterna avgick två styrelseledamöter våren 2025. Johan Kramming utträdde ur föreningen och lämnade styrelsen 250221. Bengt Karlsson utträdde ur föreningen 250429 men lämnade styrelsen 250414.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften ökades med en avgift för installerade säkerhetsdörrar 250701 (150 kr för lägenhet med en dörr, 250 kr för lägenhet med två dörrar)..

Förändringar i avtal

Avtalet med Tele2 sades upp fr.o.m. 260301.

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från regelverket K2 till K3. Övergången har genomförts i enlighet med gällande redovisningsregler och innebär en mer komponentbaserad redovisning av föreningens anläggningstillgångar. Jämförelsetalen har anpassats i den utsträckning som krävs enligt K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 277	2 174	2 057	1 904
Resultat efter fin. poster	540	-660	741	77
Soliditet (%)	45	42	45	42
Yttre fond	265	65	-	200
Taxeringsvärde	127 570	124 657	124 657	124 657
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	569	541	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,3	49,3	52,6	55,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 711	2 711	2 711	2 711
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 250	2 250	2 250	2 250
Sparande / kvm totalyta, kr	345	456	389	390
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	13	14	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	139	129	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	14	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	172	157	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,16	2,13	1,68
Räntekänslighet (%)	4,60	4,76	5,01	5,37

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 030	-	-	5 030
Upplåtelseavgifter	4 117	-	-	4 117
Fond, yttre underhåll	65	-	200	265
Direkt kapitaltillskott	1 399	-	-	1 399
Balanserat resultat	-5 211	-660	-192	-6 063
Årets resultat	-660	660	540	540
Eget kapital	**4 741**	**0**	**548**	**5 290**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 063
Årets resultat	540
Totalt	**-5 522**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-65
Balanseras i ny räkning	-5 657
	-5 522

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 277	2 174
Övriga rörelseintäkter	3	3	251
Summa rörelseintäkter		**2 280**	**2 425**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 228	-2 706
Övriga externa kostnader	9	-110	-96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242	-124
Summa rörelsekostnader		**-1 580**	**-2 926**
RÖRELSERESULTAT		**699**	**-501**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-163	-180
Summa finansiella poster		**-159**	**-159**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**540**	**-660**
ÅRETS RESULTAT		**540**	**-660**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	10 383	9 441
Markanläggningar	12	17	19
Maskiner och inventarier	13	30	37
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 430**	**9 497**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 430**	**9 497**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		131	57
Övriga fordringar	14	1 107	1 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66	68
Summa kortfristiga fordringar		**1 305**	**1 808**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 305**	**1 808**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 735**	**11 305**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 547	10 547
Fond för yttre underhåll		265	65
Summa bundet eget kapital		**10 812**	**10 612**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 063	-5 211
Årets resultat		540	-660
Summa ansamlad förlust		**-5 522**	**-5 871**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 290**	**4 741**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 500	1 500
Övriga långfristiga skulder		294	294
Summa långfristiga skulder		**1 794**	**1 794**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 196	4 196
Leverantörsskulder		92	65
Skatteskulder		51	9
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312	499
Summa kortfristiga skulder		**4 651**	**4 769**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 735**	**11 305**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**699**	**-501**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	242	124
	941	**-377**
Erhållen ränta	4	21
Erlagd ränta	-167	-175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**778**	**-531**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70	-67
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**594**	**-610**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 175**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-17
Balkongfond	8	7
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**8**	**-10**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-574**	**-620**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 667**	**2 287**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 094**	**1 667**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rönnen nr 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,84 %
Yttertak	4,90 %
Fasader	2,45 %
Balkonger	1,84 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,45 %
Stamledningar Värme	1,84 %
Styr & övervakning	14,69 %
El	3,67 %
Hissar	3,67 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 206	1 188
Övriga årsavgifter	25	0
Hyresintäkter, lokaler	1 045	986
Övriga intäkter	2	0
Summa	**2 277**	**2 174**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Erhållna bidrag	3	1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	250
Summa	**3**	**251**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3	3
Besiktning och service	69	92
Städning	43	33
Övrigt	18	0
Snöskottning	11	29
Summa	**143**	**156**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	2	0
Bostäder VVS	17	0
Lokaler	0	6
Tvättstuga	10	4
Dörrar och lås/porttele	4	1
VA	17	17
Värme	0	40
Ventilation	0	12
El	5	0
Hissar	8	16
Fasader	129	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	23
Summa	**192**	**118**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	20	0
VA	0	310
Fönster	0	1 380
Gård/markytor	71	0
Summa	**90**	**1 689**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	39	33
Uppvärmning	353	351
Vatten	57	50
Sophämtning	72	77
Summa	**522**	**511**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44	42
Självrisker	0	3
Kabel-TV	38	37
Bredband	29	29
Arvode teknisk förvaltning	3	3
Fastighetsskatt	167	116
Summa	**281**	**230**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3	1
Övriga förvaltningskostnader	46	43
Revisionsarvoden	25	17
Ekonomisk förvaltning	36	35
Summa	**110**	**96**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	163	180
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	**163**	**180**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 114	12 114
Årets inköp	1 175	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 289**	**12 114**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 673	-2 559
Årets avskrivning	-232	-115
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 905**	**-2 673**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**10 383**	**9 441**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 050*	*2 050*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 570	33 057
Taxeringsvärde mark	87 000	91 600
Summa	**127 570**	**124 657**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28	28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28**	**28**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8	-6
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11**	**-8**
Utgående restvärde enligt plan	17	19

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66	66
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**66**	**66**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29	-23
Årets avskrivning	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	**-36**	**-29**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30**	**37**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	13
Övriga fordringar	1 094	1 669
Summa	**1 107**	**1 682**

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	25
Försäkringspremier	15	14
Kabel-TV	6	9
Bredband	5	5
Förvaltning	15	15
Summa	**66**	**68**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,59 %	1 500	1 500
Swedbank	2028-12-21	2,36 %	1 500	1 500
Swedbank	2026-01-28	2,7 %	600	600
Swedbank	2026-01-28	2,7 %	1 096	1 096
Swedbank	2026-01-28	2,7 %	1 000	1 000
Summa			**5 696**	**5 696**
Varav kortfristig del			4 196	4 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 696 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21
El	3	4
Uppvärmning	46	46
Utgiftsräntor	14	18
Vatten	10	8
Förutbetalda avgifter/hyror	215	402
Summa	**312**	**499**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 696	5 696

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

David Teare
Styrelseledamot

Eva Wallinder
Styrelseledamot

Karin Frykholm
Ledamot / Sekreterare

Katarina Saskia Kahlmann
Styrelseledamot

Mats Ulfendahl
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bellmans Revisionsbyrå AB
Annika Bellman Asp
Revisor

SJa2mJEoZI-Bkl6nmy4oZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 15:57

SENT BY OWNER:
Marie Bechara · 27.03.2026 12:02

DOCUMENT ID:
Bkl6nmy4oZx

ENVELOPE ID:
SJa2mJEoZl-Bkl6nmy4oZx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Rönnen nr 5.pdf
19 pages

SHA-512:
309deb86e4865b77d9cafb1d2cc2c1a0e0000773c76ca3a24cb183c23842aa52e3a68d0e1dbd830dab51f4f658ada828ebf1738871620a30d0b578e080fe5cec

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
1. MATS ULFENDAHL	Signed	27.03.2026 12:34	eID	Swedish BankID
mats.ulfendahl@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 12:04	Low	IP: 130.236.88.117
2. KATARINA SASKIA KAHLMANN	Signed	27.03.2026 12:42	eID	Swedish BankID
kskahlmann@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 12:41	Low	IP: 194.62.45.101
3. EWA MARGARETA WALLINDER	Signed	27.03.2026 14:05	eID	Swedish BankID
ewa.wallinder@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 14:03	Low	IP: 46.39.109.198
4. Karin Frykholm	Signed	27.03.2026 14:59	eID	Swedish BankID
karine.frykholm@telia.com	Authenticated	27.03.2026 14:57	Low	IP: 46.39.109.108
5. DAVID TEARE	Signed	30.03.2026 14:33	eID	Swedish BankID
davidbteare@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 14:31	Low	IP: 203.109.194.187
6. Annika Asp	Signed	30.03.2026 15:57	eID	Swedish BankID
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	30.03.2026 14:36	Low	IP: 139.28.79.137

* 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

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

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

BELLMANS REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5**
Organisationsnummer 716418-1955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5 för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5´s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5 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, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den dag den elektroniska underskriften anger

Annika Bellman Asp.
Auktoriserad revisor