

Årsredovisning 2025

Brf Rönningeborg

715600-2060



 nabo

*JH M
KGB*


Välkommen till årsredovisningen för Brf Rönningeborg

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

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

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. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 17 |

 SOH Mo
K3/B

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.

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 Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Rönningeborg 2 | 1967 | Salem |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 262 bostadsrätter om totalt 17 533 kvm och 4 lokaler om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 634 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Jan Berthem | Ordförande |
| Anita Charlotta Eininger | Styrelseledamot |
| Monika Olvinder | Styrelseledamot |
| Sten Halvarsson | Styrelseledamot |
| Kerstin Alexandersson | Suppleant |
| Eva Hansson Grahn | Suppleant |
| Dick-Johan Streng | Suppleant |

Valberedning

Birgitta Eckerstedt, sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, varav två i förening av ledmöterna

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter revision
Christer Söderman Internrevisor
Sven-Erik Karlsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Konvertera ljuskällor till LED, kök, matsal, utebelysning och samtliga hus
 - Byte av elmätare i lägenheterna
 - Inventera liggande spill- och dagvattenledning i samtliga hus för åtgärdsplan
 - OVK hela fastigheten, lokaler och bostäder
 - Stamspolning hela fastigheten
- 2024**
- Fläktaggregat hus 5
 - Relining liggande stammar hus 3
 - Byte UCS och UC7
- 2025**
- Relining hus 2 och 4 liggande stammar
 - Värmesystem, injustering ventiler, stammar, termostater radiatorer

Planerade underhåll

- 2026**
- Värmesystem, injustering hus 3, 4, 6, 7
 - Relining hus 1 (hus 5, 6, 7)
 - Tilluftsaggregat trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB/NABO
Lokalvård Atlas Bore
Restaurangverksamhet Cdk Restaurang AB
Teknisk förvaltning Forstena Energi & Kontroll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 311 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 309 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 21 257 131 | 19 712 539 | 17 118 248 | 15 832 000 |
| Resultat efter fin. poster | 3 278 680 | -1 395 171 | -775 963 | -1 312 483 |
| Soliditet (%) | 60 | 59 | 60 | 34 |
| Yttre fond | 9 847 322 | 8 841 135 | 6 373 453 | 6 945 718 |
| Taxeringsvärde | 238 445 000 | 251 854 000 | 251 854 000 | 251 854 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 170 | 1 094 | 943 | 876 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,9 | 86,2 | 91,9 | 96,1 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 476 | 2 506 | 2 390 | 2 434 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 462 | 2 492 | 2 377 | 2 420 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 248 | 184 | 137 | 93 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 72 | 71 | 52 | 57 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 160 | 159 | 148 | 134 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 56 | 50 | 42 | 41 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 288 | 281 | 242 | 232 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,69 | 2,60 | 1,68 | 1,16 |
| Räntekänslighet (%) | 2,12 | 2,29 | 2,53 | 2,78 |

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 el (totalt 450 435 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Handwritten signatures and initials: *SK*, *Mo*, *AB*, *B*

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 4 247 771 | - | - | 4 247 771 |
| Upplåtelseavgifter | 7 614 178 | - | - | 7 614 178 |
| Fond, yttre underhåll | 8 841 135 | - | 1 006 187 | 9 847 322 |
| Uppskrivningsfond | 47 160 995 | - | - | 47 160 995 |
| Balanserat resultat | 2 584 402 | -1 395 171 | -1 006 187 | 183 044 |
| Årets resultat | -1 395 171 | 1 395 171 | 3 278 680 | 3 278 680 |
| Eget kapital | 69 053 310 | 0 | 3 278 680 | 72 331 990 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 183 044 |
| Årets resultat | 3 278 680 |
| Totalt | 3 461 724 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 4 116 900 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -12 120 |
| Balanseras i ny räkning | -643 056 |
| | 3 461 724 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 21 257 131 | 19 712 539 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 360 296 | 2 532 332 |
| Summa rörelseintäkter | | 21 617 427 | 22 244 871 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -13 691 262 | -18 758 395 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -1 161 633 | -1 067 038 |
| Personalkostnader | 10 | -1 238 101 | -1 200 371 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 082 219 | -1 520 712 |
| Summa rörelsekostnader | | -17 173 215 | -22 546 516 |
| RÖRELSERESULTAT | | 4 444 212 | -301 645 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 223 | 22 541 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 173 754 | -1 116 067 |
| Summa finansiella poster | | -1 165 531 | -1 093 526 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 3 278 680 | -1 395 171 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3 278 680 | -1 395 171 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 112 881 169 | 109 884 410 |
| Markanläggningar | 13 | 64 974 | 81 210 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 245 523 | 195 801 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 113 191 666 | 110 161 421 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 113 191 666 | 110 161 421 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 67 211 | 31 838 |
| Övriga fordringar | 16 | 25 119 | 37 080 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 442 582 | 524 566 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 534 912 | 593 484 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 141 683 | 6 574 407 |
| Summa kassa och bank | | 6 141 683 | 6 574 407 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 676 595 | 7 167 891 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 119 868 261 | 117 329 312 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 861 949 | 11 861 949 |
| Uppskrivningsfond | | 47 160 995 | 47 160 995 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 847 322 | 8 841 135 |
| Summa bundet eget kapital | | 68 870 266 | 67 864 079 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 183 044 | 2 584 402 |
| Årets resultat | | 3 278 680 | -1 395 171 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 461 724 | 1 189 231 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 72 331 990 | 69 053 310 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 238 974 | 238 974 |
| Summa avsättningar | | 238 974 | 238 974 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 22 328 325 | 22 858 325 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 328 325 | 22 858 325 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 21 083 045 | 21 083 045 |
| Leverantörsskulder | | 1 015 762 | 1 211 595 |
| Skatteskulder | | 27 580 | 43 875 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 54 405 | 52 478 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 2 788 181 | 2 787 711 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 968 972 | 25 178 703 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 119 868 261 | 117 329 312 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 4 444 212 | -301 645 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 082 219 | 1 520 712 |
| | 5 526 430 | 1 219 067 |
| Erhållen ränta | 8 223 | 22 541 |
| Erlagd ränta | -1 186 402 | -1 096 389 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 348 251 | 145 219 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 58 572 | 18 910 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -197 083 | -67 840 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 209 740 | 96 288 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -4 112 464 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 112 464 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Uptagna lån | 0 | 2 800 000 |
| Amortering av lån | -530 000 | -770 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -530 000 | 2 029 200 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -432 724 | 2 125 488 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 6 574 407 | 4 448 919 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 6 141 683 | 6 574 407 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rönningeborg 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 | 0,69 % |
| Yttertak | 2,28 % |
| Fasader | 1,01 % |
| Balkonger | 4,56 % |
| Fönster | 9,12 % |
| Stamledningar Värme | 1,82 % |
| Styr & övervakning | 1,82 - 4,00 % |
| Ventilation | 2,28 - 3,33 % |
| El | 4,56 % |
| Hissar | 2,28 % |
| Stamledningar VA | 2,00 % |
| Markanläggningar | 5,00 % |
| Maskiner och inventarier | 2,00 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 20 056 824 | 18 745 104 |
| Hysesintäkter, lokaler | 116 400 | 114 636 |
| Hysesintäkter, p-platser | 347 090 | 347 230 |
| Kabel-TV/Bredband | 1 399 | 1 999 |
| Vatten | 0 | 3 625 |
| El | 450 435 | 433 049 |
| Övriga intäkter | 284 983 | 66 896 |
| Summa | 21 257 131 | 19 712 539 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Övriga intäkter | 54 086 | 48 236 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 306 210 | 2 484 096 |
| Summa | 360 296 | 2 532 332 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 509 615 | 1 494 767 |
| Besiktning och service | 385 324 | 332 300 |
| Städning | 777 512 | 743 080 |
| Övrigt | 139 071 | 59 275 |
| Trädgårdsarbete | 507 050 | 422 213 |
| Snöskottning | 0 | 18 025 |
| Summa | 3 318 572 | 3 069 660 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 181 438 | 132 010 |
| Bostäder | 111 779 | 0 |
| Tvättstuga | 42 082 | 38 078 |
| Dörrar och lås/porttele | 43 315 | 71 255 |
| VA | 89 896 | 115 417 |
| Värme | 0 | 18 962 |
| Ventilation | 20 216 | 0 |
| El | 26 317 | 1 325 |
| Hissar | 396 962 | 483 833 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 281 385 | 3 447 405 |
| Summa | 1 193 390 | 4 308 284 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 4 466 | 135 134 |
| Trapphus/port/entré | 7 654 | 4 231 |
| VA | 0 | 1 039 546 |
| Värme | 0 | 1 163 311 |
| Ventilation | 0 | 766 475 |
| El | 0 | 2 016 |
| Summa | 12 120 | 3 110 713 |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 1 263 623 | 1 260 816 |
| Uppvärmning | 2 827 035 | 2 799 383 |
| Vatten | 991 995 | 888 980 |
| Sophämtning | 727 680 | 641 945 |
| Summa | 5 810 333 | 5 591 124 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Övrigt | 1 597 604 | 971 658 |
| Fastighetsförsäkringar | 486 872 | 458 200 |
| Bredband/kabel-Tv | 796 233 | 793 156 |
| Fastighetsskatt | 476 138 | 455 600 |
| Summa | 3 356 847 | 2 678 614 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Leasing inventarier | 163 587 | 170 058 |
| Förbrukningsmaterial | 170 486 | 123 491 |
| Arbetskläder | 3 218 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 266 257 | 266 773 |
| Juridiska kostnader | 73 907 | 22 188 |
| Revisionsarvoden | 62 825 | 59 325 |
| Ekonomisk förvaltning | 315 312 | 301 674 |
| It-tjänster | 106 042 | 123 530 |
| Summa | 1 161 633 | 1 067 038 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvoden | 158 055 | 146 655 |
| Löner, arbetare | 372 012 | 364 574 |
| Löner, tjänstemän | 381 808 | 389 021 |
| Förändring av semesterlöneskuld | 5 685 | -11 398 |
| Övriga personalkostnader | 20 506 | 18 657 |
| Sociala avgifter | 175 228 | 169 038 |
| Moms städpersonal | 124 807 | 123 825 |
| Summa | 1 238 101 | 1 200 371 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 173 143 | 1 116 335 |
| Övriga räntekostnader | 611 | -268 |
| Summa | 1 173 754 | 1 116 067 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 151 416 571 | 151 416 571 |
| Årets inköp | 4 013 626 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 155 430 197 | 151 416 571 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -41 532 161 | -40 034 753 |
| Årets avskrivning | -1 016 867 | -1 497 408 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -42 549 028 | -41 532 161 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 112 881 169 | 109 884 410 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>75 066 000</i> | <i>75 066 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 176 434 000 | 176 788 000 |
| Taxeringsvärde mark | 62 011 000 | 75 066 000 |
| Summa | 238 445 000 | 251 854 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 260 515 | 1 260 515 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 260 515 | 1 260 515 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 179 305 | -1 163 069 |
| Årets avskrivning | -16 236 | -16 236 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 195 541 | -1 179 305 |
| Utgående restvärde enligt plan | 64 974 | 81 210 |

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 7 673 168 | 7 673 168 |
| Årets inköp | 98 838 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 7 772 006 | 7 673 168 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 477 367 | -7 470 299 |
| Årets avskrivning | -49 116 | -7 068 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 526 483 | -7 477 367 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 245 523 | 195 801 |

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 4 013 626 | 0 |
| Omfört till Byggnad | -3 783 651 | 0 |
| Summa pågående arbeten | 229 945 | 0 |

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 25 119 | 37 080 |
| Summa | 25 119 | 37 080 |

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 175 436 | 325 990 |
| Försäkringspremier | 164 910 | 157 056 |
| Bredband | 1 746 | 1 746 |
| Förvaltning | 100 490 | 39 774 |
| Summa | 442 582 | 524 566 |

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2025-04-30 | 2,45 % | | 2 765 738 |
| Stadshypotek | 2026-06-30 | 0,97 % | 6 425 000 | 6 925 000 |
| Stadshypotek | 2025-06-01 | 3,44 % | | 2 835 000 |
| Stadshypotek | 2027-01-30 | 3,52 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | 2028-10-30 | 2,77 % | 4 947 291 | 4 947 291 |
| Stadshypotek ab | 2026-09-30 | 2,48 % | 10 035 016 | 10 035 016 |
| Stadshypotek ab | 2027-10-30 | 2,80 % | 11 433 325 | 11 433 325 |
| Stadshypotek | 2027-06-01 | 2,75 % | 5 570 738 | |
| Summa | | | 43 411 370 | 43 941 370 |
| Varav kortfristig del | | | 21 083 045 | 21 083 045 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 761 370 kr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 207 | 21 578 |
| Fastighetskötsel | 100 832 | 101 583 |
| Städning | 1 | 1 |
| El | 136 406 | 132 824 |
| Uppvärmning | 608 514 | 608 402 |
| Utgiftsräntor | 131 794 | 144 442 |
| Löner | 30 987 | 30 987 |
| Bredband | 0 | 564 |
| Upplupna semesterlöner | 30 255 | 24 570 |
| Sociala avgifter | 13 945 | 12 158 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 709 241 | 1 710 602 |
| Summa | 2 788 181 | 2 787 711 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 53 700 000 | 53 700 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Rönninge 2026-03-23

Ort och datum

Anita Charlotta Eininger

Anita Charlotta Eininger
Styrelseledamot

Jan Berthem

Jan Berthem
Ordförande

Monika Olvinder

Monika Olvinder
Styrelseledamot

Sten Halvarsson

Sten Halvarsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01

Christer Gustaf Söderman

Brf Rönningeborg
Christer Gustaf Söderman
Internrevisor

Marie Nordlander

Parameter revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Sven-Erik Karlsson

Brf Rönningeborg
Sven-Erik Karlsson
Internrevisor