



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Rynningeåsen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 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
Livregementet 2	2015	Örebro kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 379 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 379 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anne-Christine Stenander	Ordförande
David Rudolfsson	Styrelseledamot
Josef Wennblom	Styrelseledamot
Petra Mari Fredriksson	Styrelseledamot
Samir Fredrik Benteboula	Styrelseledamot
Maria Larsson	Suppleant
Ing-Marie Viktoria Siskova	Suppleant
Tina Hörlin	Suppleant

### Valberedning

Dima Issa  
Madelene Forsmark

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Åsa Axell Revisor BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.  
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK besiktning + rengöring  
Spolning av stammar
- 2024** ● Målning av förråd och cykelrum  
Uppdatering av programvara i hisstelefoner  
Renovering av utemöbler  
Reparation av fuktskadade limträbalkar  
Installerade dörrar på cykelrummen  
Installerade träräcke på hus 8  
Reparation av påkörd lyktstolpe
- 2025** ● Målning fastighet & dörrar  
Utföring av Energideklaration  
Byte gamla lyktor  
Klippning buskage & träd  
Besiktning & reparation limträbalkar

## Planerade underhåll

- 2026 ● OVK besiktning + rengöring  
● Byte av skadade takplattor vid loftgång

## Avtal med leverantörer

Chargenode	Laddstolpar
E.ON	Fjärrvärme, el
FF Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
KONE Hissar AB	Hisslarm, besiktning
Örebro Kommun	Avfallshantering & VA
Renhållarens Allservice	Trappstädning
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stena Recycling AB	Återvinning
Telia AB	Telefon & Bredband
Utemiljö, träd gröna ytor, snöröjning	Utemark & Miljö

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har tagit ett nytt lån hos Handelsbanken på 1 100 000kr för målning av fastigheterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt operatör gällande laddning på laddstolpar för elbil. Tidigare operatör var E.ON, numera är det Chargenode.

Föreningen har ingått nytt uppdaterat avtal med Telia angående TV & Bredband.

Föreningen har bytt leverantör för snöskottning och vinterunderhåll från FF Fastighetsförvaltning till Utemark & Miljö.

Föreningen har ingått nytt avtal med Wemab för tvätt & rengöring av kärl i soprummet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 128 276	2 00 781	1 961 331	1 790 582
Resultat efter fin. poster	-598 167	-314 459	-149 261	-14 824
Soliditet (%)	70	71	71	70
Yttre fond	1 671 897	1 993 926	1 523 057	909 421
Taxeringsvärde	65 000 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	752	763	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	86,4	91,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 260	7 957	8 169	8 381
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 260	7 957	8 169	8 381
Sparande / kvm totalyta, kr	227	255	245	239
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	48	42	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	101	85	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	34	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	183	160	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,01	1,85	-
Räntekänslighet (%)	10,06	10,58	10,71	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Den främsta orsaken till underskottet är övergången från K2 till K3, vilket har medfört ökade avskrivningar samt något högre räntekostnader.

Avskrivningarna är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet innebär därmed inte någon försämring av föreningens förmåga att infria sina framtida ekonomiska

åtaganden.

Under året har vissa underhållsåtgärder genomförts i enlighet med underhållsplanen. Dessa åtgärder har dock haft en begränsad påverkan på årets resultat.

Föreningen har samtidigt uppdaterat och digitaliserat sin underhållsplan, vilket skapar bättre förutsättningar för framtida planering och uppföljning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 380 000	-	-	47 380 000
Fond, yttre underhåll	1 993 926	-363 029	41 000	1 671 897
Balanserat resultat	-1 614 940	48 570	-41 000	-1 607 370
Årets resultat	-314 459	314 459	-598 167	-598 167
<b>Eget kapital</b>	<b>47 444 527</b>	<b>0</b>	<b>-598 167</b>	<b>46 846 360</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 566 370
Årets resultat	-598 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 205 537</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	47 906
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 157 631</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 128 275	2 070 781
Övriga rörelseintäkter	3	0	29 014
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 128 275</b>	<b>2 099 795</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 018 125	-1 282 887
Övriga externa kostnader	9	-103 035	-97 399
Personalkostnader	10	-86 006	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 144	-585 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 298 310</b>	<b>-2 041 196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-170 034</b>	<b>58 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 461	7 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 594	-380 262
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 133</b>	<b>-373 058</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-598 167</b>	<b>-314 459</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-598 167</b>	<b>-314 459</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	66 059 965	66 248 359
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 059 965</b>	<b>66 248 359</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>66 059 965</b>	<b>66 248 359</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 276	2
Övriga fordringar	13	806 048	498 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 565	61 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>876 889</b>	<b>559 357</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>876 889</b>	<b>559 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 936 854</b>	<b>66 807 716</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 380 000	47 380 000
Fond för yttre underhåll		1 671 897	1 993 926
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 051 897</b>	<b>49 373 926</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 607 370	-1 614 940
Årets resultat		-598 167	-314 459
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 205 537</b>	<b>-1 929 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 846 360</b>	<b>47 444 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 562 300	18 550 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 562 300</b>	<b>18 550 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 088 000	380 000
Leverantörsskulder		86 471	64 101
Övriga kortfristiga skulder		0	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	353 723	367 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 528 194</b>	<b>812 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 936 854</b>	<b>66 807 716</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-170 034</b>	<b>58 599</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 091 144	585 606
	<b>921 110</b>	<b>644 205</b>
Erhållen ränta	3 461	7 204
Erlagd ränta	-461 552	-365 385
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>463 019</b>	<b>286 024</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 398	-17 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 263	21 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>486 884</b>	<b>289 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-902 750	-94 230
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-902 750</b>	<b>-94 230</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 100 000	0
Amortering av lån	-380 000	-504 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>720 000</b>	<b>-504 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>304 134</b>	<b>-308 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>497 685</b>	<b>806 054</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>801 819</b>	<b>497 685</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Rynningeåsen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Laddstolpar	5,00 %
Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	2,93 %
Fasader	4,33 - 10,00 %
Balkonger	5,68 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	4,33 %
Ventilation	4,55 %
El	2,22 %
Hissar	4,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen har inkomstskatteskyldig verksamhet i form av IMD el laddstolpar.

## 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 842 552	1 788 696
Hysesintäkter p-plats	138 600	137 538
Hysesintäkter förråd	4 200	4 375
Bredband	110 484	110 484
Elintäkter laddstolpe	0	6 053
Elintäkter laddstolpe moms	19 117	4 249
Pantsättningsavgift	2 925	7 449
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	637	343
Vidarefakturerade kostnader	8 294	5 864
Öres- och kronutjämning	-4	-2
<b>Summa</b>	<b>2 128 275</b>	<b>2 070 781</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	0	29 014
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29 014</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	105 367	125 029
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 232	21 167
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	39 275	0
Städning enligt avtal	22 716	3 456
Besiktningar	0	4 125
Hissbesiktning	4 825	4 345
Energideklarationer	11 250	0
Gårdkostnader	14 148	149
Gemensamma utrymmen	1 143	455
Sophantering	3 751	0
Garage/parkering	1 644	0
Snöröjning/sandning	25 591	55 461
Serviceavtal	9 000	18 903
Serviceavtal, hissar	20 624	0
Förbrukningsmaterial	5 643	587
<b>Summa</b>	<b>274 209</b>	<b>233 678</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	483
Trapphus/port/entr	18 362	0
Sophantering/återvinning	563	0
Dörrar och lås/porttele	5 794	4 602
Övriga gemensamma utrymmen	563	5 827
Ventilation	0	13 695
Elinstallationer	4 190	37 409
Hissar	3 341	10 656
Fasader	10 428	0
Mark/gård/utemiljö	750	0
<b>Summa</b>	<b>43 990</b>	<b>72 673</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	226 831
Dörrar och lås	11 601	0
Gemensamma utrymmen	0	74 351
Ventilation	12 155	0
Elinstallationer	24 150	0
Hiss	0	27 500
Tak	0	6 359
Mark/gård/utemiljö	0	27 988
<b>Summa</b>	<b>47 906</b>	<b>363 029</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	99 424	114 416
Uppvärmning	215 411	240 036
Vatten	101 921	80 841
Sophämtning/renhållning	72 176	68 841
<b>Summa</b>	<b>488 932</b>	<b>504 134</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 604	17 304
Kabel-TV	28 176	23 480
Bredband	82 308	68 590
<b>Summa</b>	<b>163 088</b>	<b>109 374</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	35 750	16 750
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	488	1 883
Förvaltningsarvode enl avtal	59 244	56 838
Överlåtelsekostnad	2 058	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	12 040
Administration	1 167	1 864
<b>Summa</b>	<b>103 035</b>	<b>97 399</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 449	57 300
Arbetsgivaravgifter	20 557	18 004
<b>Summa</b>	<b>86 006</b>	<b>75 304</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	431 594	380 262
<b>Summa</b>	<b>431 594</b>	<b>380 262</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 530 580	71 436 350
Årets inköp	902 750	94 230
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 433 330</b>	<b>71 530 580</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 282 221	-4 696 615
Årets avskrivning	-1 091 144	-585 606
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 373 365</b>	<b>-5 282 221</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 059 965</b>	<b>66 248 359</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 377 000</i>	<i>13 377 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>	<b>65 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	671	662
Övriga kortfristiga fordringar	3 558	0
Transaktionskonto	253 367	279 163
Borgo räntekonto	548 452	218 521
<b>Summa</b>	<b>806 048</b>	<b>498 347</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbet fast skötsel	8 379	7 986
Förutbet försäkr premier	35 992	34 608
Förutbet kabel-TV	4 696	4 696
Förutbet bredband	13 718	13 718
Upplupna intäkter	2 780	0
<b>Summa</b>	<b>65 565</b>	<b>61 008</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Handelsbanken	2026-10-30	2,57 %	5 010 000	5 010 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,64 %	4 462 300	4 462 300
Handelsbanken	2026-10-30	1,29 %	5 506 000	5 506 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,66 %	3 572 000	3 952 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,58 %	1 100 000	
<b>Summa</b>			<b>19 650 300</b>	<b>18 930 300</b>
Varav kortfristig del			14 088 000	380 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 750 300 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	242	247
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	15 450
Uppl kostn el	11 152	11 031
Uppl kostnad Värme	26 603	26 697
Uppl kostn räntor	34 384	64 342
Uppl kostnad Sophämtning	2 800	0
Uppl kostnad arvoden	65 450	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 564	18 006
Förutbet hyror/avgifter	174 653	174 653
Beräkn arvode revision	17 875	0
<b>Summa</b>	<b>353 723</b>	<b>367 726</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 040 000	24 040 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under 2026 uppdaterar föreningen sina stadgar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Örebro

---

Anne-Christine Stenander  
Ordförande

---

David Rudolfsson  
Styrelseledamot

---

Josef Wennblom  
Styrelseledamot

---

Petra Mari Fredriksson  
Styrelseledamot

---

Samir Fredrik Benteboula  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Åsa Axell  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 16:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 09:34

**DOCUMENT ID:**

ryb-0Dj2-e

**ENVELOPE ID:**

BJWZ0Pj3Wx-ryb-0Dj2-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Rynningeåsen, 769627-6976 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

4c701c93d0d252ab23c1a79ff39e28d8f92397143eff470  
76829d3e5896fd3a3b89178de3cccf112bfc3944ac9e64  
42688ac6328f2e024a71cb121397a6c03ed

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. Samir Fredrik Benteboula sami.motin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:36 14.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.138.7
2. JOSEF MICHAEL GÖTE W ENNBLOM josef.wennblom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:55 14.04.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.43.20
3. DAVID RUDOLFSSON david.rudolfsson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:02 14.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.12.174
4. ANNE-CHRISTINE STENA NDER christine.hook@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:19 14.04.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.131.217
5. Petra Mari Fredriksson pmfredriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:33 14.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.77
6. Åsa Katarina Cronvall Ax ell asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:06 14.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.247.151

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Rynningeåsen, org.nr. 769627-6976

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Rynningeåsen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Rynningeåsen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 16:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 09:34

**DOCUMENT ID:**

SkEb0Dsnbx

**ENVELOPE ID:**

B1xQZRvi3Ze-SkEb0Dsnbx

**DOCUMENT NAME:**

RB BoKlok Rynningeåsen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d715402d4e2b83667a996d2ad629ab5ce4394fddc814ff  
562d82f8a849bdfe7ec036b69322dbdee63038ae30951a  
da05c4b75fd612b5c1f5ce074b187860be18

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axe II	Signed	14.04.2026 16:04	eID	Swedish BankID
asa.axell@borevision.se	Authenticated	14.04.2026 16:04	Low	IP: 188.149.247.151

\* 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



PAeS  
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