

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Rynningeåsen 2019
Org. nr: 769627-2587



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rynningeåsen 2019 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Kompaniet 2 och Kompaniet 28 med adress Vallare Walls gata, Pionjärgatan samt Hindergårdsgatan. Inflyttning skedde i mitten av år 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som inte har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerade hos Bolagsverket 2023-12-05.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro län.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 572 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens byggnad består av 64 bostadsrättslägenheter i stolkarna 1-5 rum och kök i en huskropp med sex trappuppgångar i fyra våningar. På fastighetens innergård finns en separat byggnad för lägenhetsförråd, poolteknik och mindre cykelrum. Inom bostadshuset finns två verksamhetslokaler för uthyrning. Föreningen är belägen i den nordöstra delen av Örebro med adress Vallare Walls gatan, Pionjärgatan samt Hindergårdsgatan.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning, Örebro Olaus Petri GA:17, för torget norr om fastigheterna och där övriga andelsägare är fastighetsägare i närområdet. Föreningen har 12/37 andelar och syftet med gemensamhetsanläggning är att tillhandahålla parkeringsplatser för bilar till andelsägarna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	25 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st

Total tomtarea	3 415 kvm
Total bostadsarea	5 011 kvm
Total lokalarea	96 kvm

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Årets underhållsarbete har varit målningsarbete på portarna.

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan. Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med styrelsens beslut, dock lägst med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Ekholm	Ordförande	2026
Eric Lindahl	Ledamot, kassör	2026
Lena Gunnarsson	Ledamot, sekreterare	2025
Marie Cesares Olsson	Ledamot, vice ordförande	2025
Anna Stene Hallerbäck	Ledamot	2025
Anne Englund	Ledamot	2025
Morgan Cederhammar	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rickard Hallerbäck	Suppleant	2025
Teresia Kreü	Suppleant	2026
Tijana Mihajlovic	Suppleant	2026

Firman tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsen ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	Revisor BoRevision AB	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josephine Englund	Valberedning	2025
Svante Karlberg	Valberedning	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-08-01 då den höjdes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10 % fr o m 2025-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Under 2024 har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten och däremellan mail-, telefon- och digitala kontakter. Information till medlemmarna sker via nyhetsbrev och på föreningens hemsida. Medlemmar kan kontakta styrelsen via mail: styrelsen@brfrynningeasen.se. Två styrelsemedlemmar fördelar ansvaret att bevaka och besvara mejl. Under året har cirka 65 mail per månad administrerats av styrelsens medlemmar. Styrelsens intension har varit att skyndsamt besvara de mejl som inkommit från medlemmar. Mejlen från medlemmarna har framför allt handlat om:

- Parkeringsplatser
- Andrahandsuthyrning
- Femårsbesiktningen
- Problem i lägenheten eller övriga delar av fastigheten
- Poolen
- Trivselreglerna
- Ekonomiska frågor

Styrelsen sköter och ansvarar för hemsidan som bland annat tillhandahåller föreningens stadgar, nyheter och trivselregler. Övriga dokument som kommunikationsplan, årshjul, uppdragsbeskrivning för styrelsearbetet, uppdragsbeskrivningar för arbetsgrupper, bildandet av arbetsgrupper, protokoll mm lagras och finns att tillgå i en administrativ domän för medlemmarna i styrelsen.

Under verksamhetsåret har några styrelsemedlemmar deltagit i kurser anordnade av organisationen Bostadsrätterna och Riksbyggen.

Skötselavtal

Avtal finns mellan olika entreprenörer och dessa är:

- HSB: pool, garagestäd och snöröjning
- Ragn-sells: avfall sorterbart
- Örebro kommun: avfall
- TS: lokalvård
- Eon: basservice
- Kone: hissar
- Hörmans: service garage
- Försäkring: Trygg-Hansa
- Ecoguard: beräknar förbrukning på el och vatten.

Föreningen styrelse och medlemmarna hjälps åt gällande vissa delar av skötsel och underhåll av fastigheten och innegården:

- Poolgruppen tar hand om den dagliga skötseln av poolen under säsong.
- Trädgårdsgruppen ser till att vi har fina växter och blommor samt en utsmyckad innegård under alla årstider.
- Enligt checklistan från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap genomförs regelbundet brandskyddskontroller av två styrelsemedlemmar.
- Städ- och fixardagar anordnas av styrelsen, en gång under hösten och en gång under våren där medlemmarna bjuds in och hjälps åt med städning, reparationer och underhåll av fastigheten och innegården. Detta håller kostnaderna nere för föreningen, det skapar en vi-känsla, trivsel och en trevlig stund att tillsammans ta hand om och vårda våra gemensamma ytor.

Föreningens ekonomi

- 2024-07-01 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Egeryds fastighetsförvaltning till Riksbyggen.
- Ett hyresavtal tecknades för näringslokalen Pionjärgatan/Hindergårdsgatan. Aktörerna driver en second-hand-butik med barnartiklar.
- 2024-12-31 valde företaget "Varje steg" att upphöra med sin verksamhet i näringslivslokalen Pionjärgatan/Vallare Walls gata.
- Under året har våra tre bolån lagts om. De är nu bundna på tre år.

Övriga händelser i föreningen

- En femårs-besiktning genomfördes i augusti gällande berörda lägenheter, lokaler, övriga utrymmen samt innegården.
- Vägghasta krokar för laddningssladdar till elbilarna har monterats i garaget.
- Två styrelsemedlemmar börjar arbetet med en underhållsplan för fastigheten.

3

- Stampsplning i fastighetens avloppsrör har skett. Vidare dokumentation samt ansvar för kostnader mm förs i dialog med Peab.
- Lägenhets- samt medlemsförteckning har upprättats.

Årsstämma 2024

Årsstämman genomfördes 24-04-24 i Betaniakyrkan, Venavägen 21 i Örebro. Till stämman anslöt 30 medlemmar. Stämman beslöt att revisor fortsättningsvis skulle vara Åsa Axell på BoRevision Sverige och suppleant Borevision Sverige. Efter stämman följde ett medlemsmöte där styrelsen informerade och medlemmarna fick ställa frågor.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 516	4 330	4 149	4 141	4 163
Resultat efter finansiella poster*	-954	-1 096	-508	-105	379
Soliditet %*	71	71	70	70	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	86	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	762	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	182	162	-	-	-
Sparande kr/kvm*	114	82	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 790	12 925	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 035	13 173	-	-	-
Räntekänslighet %*	16,3	17,4	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust. Föreningen planerar att möta ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 480 000	1 006 875	-1 181 522	-1 096 174
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 096 174	1 096 174
Reservering underhållsfond		384 000	-384 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 875	11 875	
Årets resultat				-954 212
Vid årets slut	161 480 000	1 379 000	-2 649 821	-954 212

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 277 696
Årets resultat	-954 212
Årets fondreservering enligt stadgarna	-384 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 875
Summa	-3 604 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 604 033**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 516 314	4 330 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 410	110 948
Summa rörelseintäkter		4 519 724	4 441 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 724 304	-1 421 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 009	-347 114
Personalkostnader		-110 583	-101 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 525 992	-1 525 992
Summa rörelsekostnader		-3 539 888	-3 395 775
Rörelseresultat		979 836	1 045 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 703	17 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 006 751	-2 158 995
Summa finansiella poster		-1 934 048	-2 141 732
Resultat efter finansiella poster		-954 212	-1 096 174
Årets resultat		-954 212	-1 096 174

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	222 185 594	223 711 586
Summa materiella anläggningstillgångar		222 185 594	223 711 586
Summa anläggningstillgångar		222 185 594	223 711 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 338	-4 917
Övriga fordringar		1 181	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171 904	166 342
Summa kortfristiga fordringar		185 423	161 425
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 881 167	3 167 896
Summa kassa och bank		2 881 167	3 167 896
Summa omsättningstillgångar		3 066 590	3 329 321
Summa tillgångar		225 252 184	227 040 907

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	161 480 000	161 480 000
Fond för yttre underhåll	1 379 000	1 006 875
Summa bundet eget kapital	162 859 000	162 486 875
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 649 821	-1 181 522
Årets resultat	-954 212	-1 096 174
Summa fritt eget kapital	-3 604 033	-2 277 696
Summa eget kapital	159 254 967	160 209 179
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	64 630 500
Summa långfristiga skulder	64 630 500	65 320 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	690 000
Leverantörsskulder	94 881	171 520
Skatteskulder	23 600	57 340
Övriga skulder	39 400	32 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	518 836	559 768
Summa kortfristiga skulder	1 366 717	1 511 228
Summa eget kapital och skulder	225 252 184	227 040 907

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	979 836	1 045 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 525 992	1 525 992
	2 505 828	2 571 550
Erhållen ränta	72 703	17 263
Erlagd ränta	-2 051 358	-2 158 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 173	429 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 997	146 897
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-99 904	-99 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 272	477 160
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-690 000	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 000	-690 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-286 728	-212 840
Likvida medel vid årets början	3 167 896	3 380 736
Likvida medel vid årets slut	2 881 167	3 167 896
Kassa och Bank BR	2 881 167	3 167 896

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 581 012	3 349 975
Hyrer, lokaler	108 046	127 164
Hyrer, garage	433 345	413 130
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 625	0
Vattenavgifter	179 436	207 010
Elavgifter	239 266	233 112
Pantförskrivnings-/överlåtelseavgifter och andrahandsuthyrningar	10 833	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
Summa nettoomsättning	4 516 314	4 330 385

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 410	110 948
Summa övriga rörelseintäkter	3 410	110 948

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-11 875	-48 125
Reparationer	-35 305	-106 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 600	-23 600
Försäkringspremier	-82 764	-69 855
Kabel- och digital-TV (flyttat från not 5 till not 4 fr o m år 2024)	-178 489	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 950	0
Serviceavtal	-1 876	-78 712
Obligatoriska besiktningar	-115 854	-8 408
EcoGuard måttjänster	-24 161	0
Snö- och halkbekämpning	-14 260	-15 387
Drift och förbrukning, övrigt	-4 446	-17 182
Förbrukningsinventarier	-13 555	-6 117
Vatten	-34 475	-33 300
Fastighetsel	-419 552	-376 194
Uppvärmning	-476 742	-416 782
Sophantering och återvinning	-182 641	-161 427
Städning och teknisk förvaltning övrigt	-98 760	-59 866
Summa driftskostnader	-1 724 304	-1 421 351

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode teknisk och ekonomisk förvaltning	-140 030	-130 100
IT-kostnader (flyttat till not 4 fr o m år 2024)	0	-165 621
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 675	745
Kreditupplysningar	-705	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Bankkostnader	-4 776	-5 871
Övriga externa kostnader	0	-21 902
Summa övriga externa kostnader	-179 009	-347 114

**Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	180 923 000	180 923 000
Mark	49 500 000	49 500 000
Markanläggningar	91 500	91 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	230 514 500	230 514 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-6 784 614	-5 276 922
Markanläggningar	-18 300	0
	-6 802 914	-5 276 922
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 507 692	-1 507 692
Årets avskrivning markanläggningar	-18 300	-18 300
	-1 525 992	-1 525 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 328 906	-6 802 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 185 594	223 711 586
Varav		
Byggnader	172 630 694	174 138 386
Mark	49 500 000	49 500 000
Markanläggningar	54 900	73 200
Totalt taxeringsvärde	128 160 000	128 160 000
<i>varav byggnader</i>	<i>113 234 000</i>	<i>113 234 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 926 000</i>	<i>14 926 000</i>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	65 320 500	66 010 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-690 000	-690 000
Långfristig skuld vid årets slut	64 630 500	65 320 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,39 %	2027-05-25	22 981 000	0	22 981 000
SWEDBANK	3,18 %	2027-06-23	20 048 500	690 000	19 358 500
SWEDBANK	3,18 %	2027-06-23	22 981 000	0	22 981 000
Summa			66 010 500	690 000	65 320 500

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	68 943 000	68 943 000

Signerat digitalt
Örebro 2025-05

Joakim Ekholm

Eric Lindahl

Lena Gunnarsson

Anne Englund

Anna Stene Hallerbäck

Morgan Cederhammar

Marie Cesares Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av mina digitala underskrifter

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557546775255

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-05-14 16:24:33 CEST (+0200) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2025-05-19 05:39:04 CEST (+0200)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Joakim Ekholm (JE)

joakim.ekholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Theodor Ekholm"

Signerade 2025-05-15 21:06:13 CEST (+0200)

Eric Lindahl (EL)

eric.lindahl1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric
Michael Lindahl"

Signerade 2025-05-14 16:29:56 CEST (+0200)

Lena Gunnarsson (LG)

lena.a.gunnarsson@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA GUNNARSSON"

Signerade 2025-05-14 21:20:38 CEST (+0200)

Anne Englund (AE)

anne.englund1224@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE BRITT MARIE ENGLUND"

Signerade 2025-05-14 17:17:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546775255

Anna Stene Hallerbäck (ASH)
annasteneh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Karolina Maria Stene Hallerbäck"
Signerade 2025-05-15 10:33:38 CEST (+0200)

Morgan Cederhammar (MC)
morgan.cederhammar@teleagenten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Åke Morgan Cederhammar"
Signerade 2025-05-15 08:47:56 CEST (+0200)

Marie Cesares Olsson (MCO)
mariecesaresolsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Inga Kristina Cesares Olsson"
Signerade 2025-05-14 19:24:00 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-05-19 05:39:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rynningeåsen 2019, org.nr. 769627-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rynningeåsen 2019 för år 2024.

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 2024 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 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 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. Risker 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 Rynningeåsen 2019 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, digitalt signerad

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-05-19 03:50:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen 2019

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rynningeåsen 2019 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se