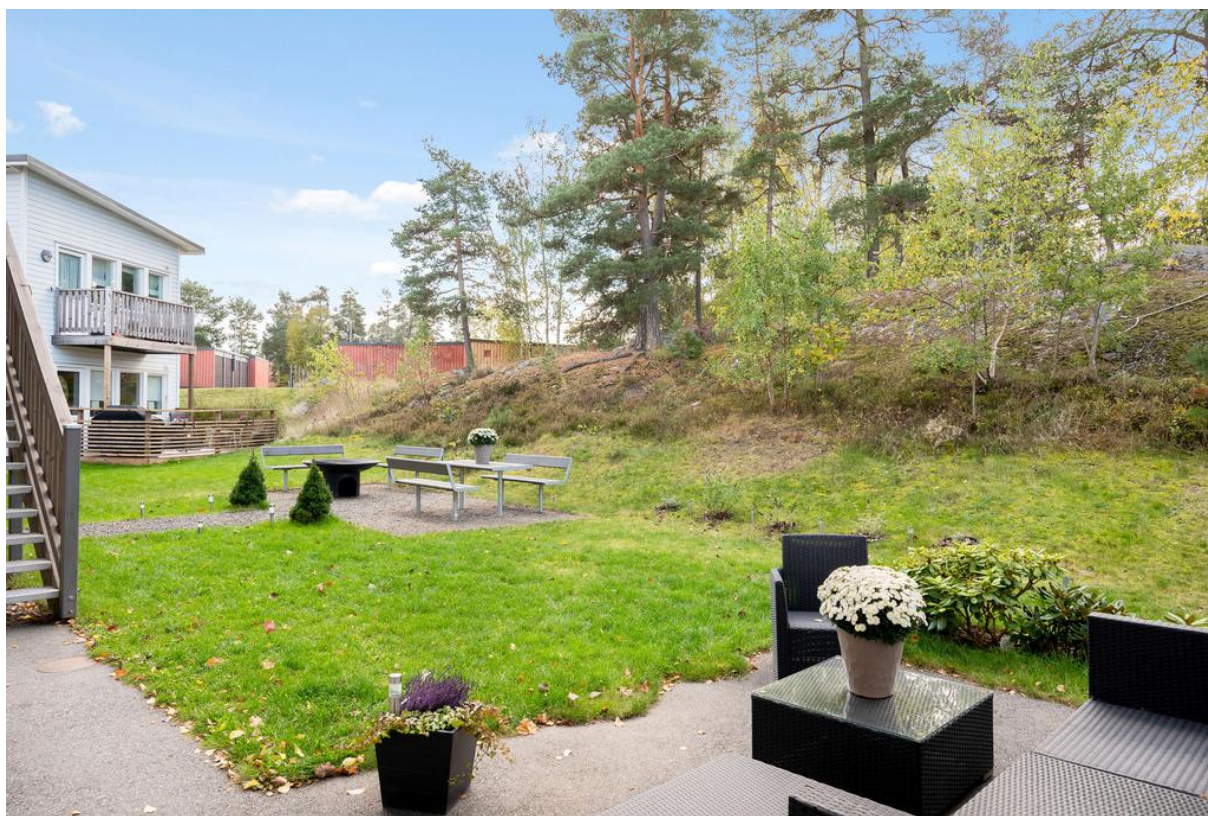




Årsredovisning Brf Rondot 2

769621-4357
Räkenskapsåret 2024



**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rondot 2
avger härmed följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2024.**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-05-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rondot 2 med adress Rondovägen 3, 142 41 Skogås, Huddinge kommun, Stockholms län sedan 2010-05-05, med äganderätt. Fastigheten består av tre byggnader uppförda år 2010. Två byggnader inrymmer totalt 15 bostadsrätter och den tredje byggnaden består av en gemensam tvättstuga, undercentral, redskapsbod och bostadsrätternas förrådsrum. Föreningen innehåller inga hyresrätter eller hyreslokaler. Bostadsrätternas storlek är fördelade enligt följande: 10 stycken på 35 kvm, 4 stycken på 49 kvm och 1 styck på 70 kvm, total boendeyta 616 kvm. Föreningen har 13 parkeringsplatser som i första hand hyrs ut till bostadsrättsinnehavare men vid överskott även till andra personer men med kort uppsägning.

Taxeringsvärde

År 2024 (värdeår 2011): mark 2 967 000 kr, byggnad 10 800 000 kr, totalt 13 767 000 kr.

Försäkring

Via medlemskapet i Bostadsrätterna tecknar föreningen fullvärdesförsäkring för fastigheten, bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början var 17, under året har 1 överlåtelse skett och vid årets slut var antalet medlemmar 17 st.

Styrelsens sammansättning

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Björn Grödinge, ordförande
Christina Kallin, kassör
Kristina Svedlund, sekreterare
Christopher Pettersson, ledamot
Emilia Andersson, suppleant

I tur för omval/avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Grödinge och Christina Kallin.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Revisor

David Walman, Rävissor AB, och revisorssuppleant Morten Olsen.

Valberedning

Valberedning består av styrelsens ledamöter efter beslut på föreningens stämma.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan framtagen 2023 och som sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

2021 All yttre träpanel tvättad och målad av anlita d entreprenör.

2022 Byte av frånluftsfläktar för UC och tvättstuga.

2022-2023 Radonmätning.

2024 Riktning av ytterdörrar och byte av tätningslister.

2024 Inspektion/funktionskontroll av värmesystemet i alla lägenheter och tvättstuga.

Planerat underhåll

Spolning av avloppsstammar.

Underhåll av trästommar/trall för loftgångar och balkonger.

Byte av fasadarmaturer.

Väsentliga händelser under året

Genomfört två gemensamma städdagar, en vårstädning och en höststädning. Egen brandinspektion vid vår- och höststädning. Uppdatering av stadgar och trivselregler. Genomfört energideklaration.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	792	680	483	470
Resultat efter finans. poster (tkr)	25	-46	-151	-147
Soliditet	73	72	73	74
Årsavgift kr/kvm	1 183	1 023	784	763
Skuld kr/kvm	6 688	6 851	6 851	6 851
Sparande kr/kvm	273	78	16	-50
Räntekänslighet	5,65	7	9	9
Energikostnad kr/kvm	424	398	385	-
Årsavgiftens andel av tot. intäkter	92 %	91 %	100 %	100 %

Förändringar eget kapital	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	12 602 856	-	-	12 602 856
Fond för yttre underhåll	41 300		41 300	82 600
Balanserat resultat	-1 089 130	-45 874	-41 300	-1 176 304
Årets resultat	-45 874	45 874	25 701	25 701
Eget kapital	11 509 152			11 534 853

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat	-1 176 304 <u>25 701</u> -1 150 603
behandlas så att till yttre reparationsfond avsätts i enlighet med stadgar och underhållsplan i ny räkning överföres	 192 000 <u>-1 342 603</u> -1 150 603

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		792 143	680 240
Övriga rörelseintäkter		0	12 428
Summa rörelseintäkter		792 143	692 668
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-412 899	-390 159
Övriga externa kostnader	4	-43 810	-44 922
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-93 955	-93 641
Summa rörelsekostnader		-550 663	-528 722
Rörelseresultat		241 480	163 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter		450	48
Räntekostnader		-216 229	-209 868
Summa finansiella poster		-215 779	-209 820
ÅRETS RESULTAT		25 701	-45 874

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 071 809	15 133 887
Markanläggning	6	413 390	445 267
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa anläggningstillgångar		15 485 199	15 579 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	4 979
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 578	11 147
Summa kortfristiga fordringar		11 578	16 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		339 661	349 580
Summa kassa och bank		339 661	349 580
Summa omsättningstillgångar		351 239	365 706
SUMMA TILLGÅNGAR		15 836 438	15 944 860

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 602 856	12 602 856
Fond för yttre underhåll		82 600	41 300
Summa bundet eget kapital		12 685 456	12 644 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 176 304	-1 089 130
Årets resultat		25 701	-45 874
Summa fritt eget kapital		-1 150 603	-1 135 004
Summa eget kapital		11 534 853	11 509 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 120 000	4 220 000
Leverantörsskulder		30 209	44 471
Skatteskulder		48 286	46 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	103 090	124 618
Summa kortfristiga skulder		4 301 585	4 435 709
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 836 438	15 944 860

Kassaflödesanalys

1 januari – 1 december	2024	2023
Intäkter	792 143	692 668
Summa intäkter	792 143	692 668
Driftskostnader	412 899	390 159
Förvaltnings- och externa kostnader	43 810	44 922
Personalkostnader	0	0
Ränteintäkter	-450	-48
Räntekostnader	216 229	209 868
Summa kostnader	672 488	668 095
Likviditet från resultatet	119 655	47 767
Kundfordringar	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 549	-18 062
Leverantörsskulder	-14 262	44 471
Övriga kortfristiga skulder	-19 861	78 562
Likviditet från rörelsekapitalet	-29 574	104 971
Ackumulerad likviditet från rörelsen	90 081	152 738
Nettoinvesteringar	0	0
Nettoförändring, långfristiga lån	-100 000	0
Likviditet från investeringar och lån	-100 000	0
Ackumulerad likviditetsförändring	-9 919	152 738
Ingående likvida medel	349 580	196 842
Förändring under året	-9 919	152 738
Utgående likvida medel	339 661	349 580

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Rondot 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring	16 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Not 2

Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	728 640	629 940
Hyra, parkering	54 000	44 550
Avgift, andrahandsuthyrning	7 500	4 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 003	1 750
Elstöd	–	4 931
Försäkringsersättningar	–	7 497
Summa rörelseintäkter	792 143	692 668

<i>Not 3</i>	2024	2023
Fastighets- och driftskostnader		
Obligatoriska besiktningar	11 882	2 403
Brandskydd	748	0
Skötsel, utemiljö	995	0
Service, värmeanläggning	0	6 250
Reparationskostnader	13 580	34 757
Reparation vid försäkringsskador	0	26 978
Underhåll	48 625	0
El	36 721	50 837
Fjärrvärme	173 884	156 733
Vatten	50 556	37 707
Avfallshantering	26 523	24 240
Fastighetsförsäkring	18 583	20 459
Digitala tjänster	5 400	5 470
Fastighetsskatt	24 450	23 835
Övriga kostnader		490
Summa fastighets- och driftskostnader	412 899	390 159

<i>Not 4</i>		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	928	3 041
Förbrukningsmaterial	581	1 323
Datakommunikation	2 438	0
Revisionskostnader	11 503	12 113
Ekonomisk förvaltning, avtal	15 000	16 800
Ekonomisk förvaltning, extratjänster	3 750	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 340	4 340
Bankkostnader	2 055	2 056
Övriga externa tjänster	1 850	4 119
Övriga externa kostnader	0	1 130
Summa externa kostnader	43 810	44 922

<i>Not 5</i>		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde*	15 915 559	15 915 559
Ackumulerade avskrivningar	-781 672	-737 274
Årets avskrivning	-62 078	-44 398
Utgående redovisat värde	15 071 809	15 133 887
<i>*varav mark 3 500 000</i>		

<i>Not 6</i>		
Fastighetsförbättring		
Ingående anskaffningsvärde	541 906	541 906
Ackumulerade avskrivningar	-96 639	-64 125
Årets avskrivning	-31 877	-32 514
Utgående redovisat värde	413 390	445 267

Not 7

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	111 526	111 526
Ingående avskrivningar	-111 526	-94 797
Årets avskrivningar	0	-16 729
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8

Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-10	4,15 %	4 120 000	4 220 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 120 000	4 220 000

Not 9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
El	3 563	15 597
Värme	19 775	22 626
Vatten och avlopp	4 143	3 199
Ränta	9 499	13 926
Övriga upplupna kostnader	7 890	7 000
Förutbetalda intäkter	58 220	62 270
Summa upplupet/förutbetalt	103 089	124 618

Not 10

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
------------------------	------------	------------

Skogås, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Björn Grödinger, ordförande

Kristina Svedlund

Christopher Pettersson

Christina Kallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor
RävisorAB

Verifikat

Titel: Brf Rondot 2 Arsredovisning 2024 (med UH-plan)

ID: 705296d0-049e-11f0-914e-ad2efbffff56

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-19

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357
Björn Olof Grödinge
bjorn@grodinge.com
Signerat: 2025-03-19 10:50 BankID Björn Olof Grödinge

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357
Anna Kristina Svedlund
nina@svedlund.nu
Signerat: 2025-03-19 11:23 BankID KRISTINA
SVEDLUND

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357
Eva Christina Kallin
eva.kallin@gmail.com
Signerat: 2025-03-19 19:18 BankID Eva Christina Kallin

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357
Hans Christopher Pettersson
brfrondot2@gmail.com
Signerat: 2025-03-20 09:19 BankID CHRISTOPHER
PETTERSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Rondot 2 Arsredovisning 2024 (med UH-plan)_20250319084420.pdf	887.0 kB	e30f 2e51 99f2 4222 3d14 81c7 7f71 d443 5a41 4fe7 9857 0648 5bd2 f5d7 991f 3aa6

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-19	09:44	Skapat via API.
2025-03-19	10:50	Signerat Björn Olof Grödinge, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av Björn Olof Grödinge. IP: 90.237.27.248
2025-03-19	11:23	Signerat Anna Kristina Svedlund, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av KRISTINA SVEDLUND. IP: 185.183.147.226
2025-03-19	19:18	Signerat Eva Christina Kallin, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av Eva Christina Kallin. IP: 81.229.149.175
2025-03-20	09:19	Signerat Hans Christopher Pettersson, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av CHRISTOPHER PETTERSSON. IP: 193.46.242.187



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rondot 2 769621-4357

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rondot 2 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rondot 2 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 8ba6f990-056f-11f0-a209-0177ea1b213d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-20

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rondot 2 7696214357

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2025-03-20 10:42 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
705296d0-049e-11f0-914e-ad2efbffff56-signerat.pdf	2.3 MB	17e8 0dc8 3faf 0b99 f7a5 8dee 9df5 923a 1cd1 fc98 614c 8e18 89cc c7bb 9f33 955a
rb Rondot 2_20250320094139.pdf	47.1 kB	c7e7 b57b b0db 8a86 39e4 8b26 e8a6 55c8 26e4 f5ae eafa 222f 135a 2f8e 7d46 b755

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-20	10:41	Skapat via API.
2025-03-20	10:42	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Rondot 2 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 217.213.155.229



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19