



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rundelen

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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-10 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 |
|----------------------|---------|--------|
| RUNDELEN 38          | 1977    | Malmö  |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs om under 2018. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2028.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 570 kvm och 3 lokaler om 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 392 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bo Alerskans       | Ordförande      |
| Hanna Louise Lindh | Styrelseledamot |
| Ingemar Braathen   | Styrelseledamot |
| Ulla-Britt Ahlberg | Styrelseledamot |
| Olof Hansson       | Suppleant       |

### Valberedning

Maria Macek

Mikael Holmström, sammankallande

### Firmateckning

2 ordinarie ledamöter i gemenskap

### Revisorer

Simon Granath    Auktoriserad revisor    Dillon AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

### Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Byte av spiskåpor
- 2004** ● Byte och installation av styr- och reglerutrustning  
Renovering av trapphus  
Målning av fönster  
Spolning av stammar
- 2005** ● Renovering av bastu  
Renovering av hiss
- 2006** ● Byte av låssystem i fastigheten
- 2009** ● Stamspolning
- 2010** ● Inköp av 2 tvättmaskiner
- 2011** ● Underhåll av tak  
Renovering av innergård
- 2012** ● Vattenreningssystem (Bauer)  
Inköp av torkskåp  
Byte av låssystem  
Målning trappuppgång  
Inköp av tvättmaskiner
- 2013** ● Omläggning av stenläggning  
Ombyggnad av sopnedkast

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2014</b>      | ● Fasadrenovering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2015</b>      | ● Belysning<br>Målning av gemensamma utrymmen<br>Ventilation<br>Balkong- och fasadrenovering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2016</b>      | ● Spolning av stammar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2018-2020</b> | ● Genomgång VVC-stammar - Underhåll + visst byte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2019-2020</b> | ● Ombyggnad till bostad - isf uthyrningslokal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2022</b>      | ● Byte av Tvättmaskin - Energisnål<br>Ny kyl/frys till ALMA<br>OVK -Obligatorisk Ventilationskontroll<br>Energideklaration                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2022-2023</b> | ● Byte av fönster och balkongdörrar<br>Kompl balkongrenovering<br>Gemensamhets-el (IMD)<br>Ombyggnad o renovering av tak - Utvändiga hängrännor<br>Installation av solceller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2023</b>      | ● Byte termostater i hyreslokaler och fastighet<br>Byte tak-armatur och "led"-anpassning<br>Byte Radiator-pumpar och service                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2024</b>      | ● Ombyggnad gården<br>Fasad- och murarbeten<br>Underhåll / byte radiatorstams-ventiler<br>Fortsatt byte till Led-armaturer<br>Reviderat inpasseringssystem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2025</b>      | ● Spolning av avlopp samt dagvattenbrunnar o plattor gården<br>Ombyggnad Styrelserum, duschrum o träningslokal<br>Sanering efter översvämning avlopsvatten i källare<br>Ombyggnad av trädgård och plantering växter + beskärning träd<br>OVK hyreslokaler + Lgh 43. Åtgärder efter OVK 2022 klara<br>Sopnedkast åtgärdat + målning trapphus<br>Fasadarbeten efter klinkers fallit ner + målning grund<br>2-års besiktning renovering tak/fönster. Anm åtgärdade<br>Ny grind till Tandläkare med taggläsare |

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byta luckor till 3 utgångar tak  
● Återställa Styrlserum o källare efter översvämning  
● Bygga om gånggrind från Snapperupsgatan  
● Tandläkare få egen ingång förråd i källaren  
● Måla om Soprum källare

## Avtal med leverantörer

|                                              |                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Besiktning hissar                            | Kiwa Inspecta                                   |
| Boka tvättstuga                              | Bokatvättid AB                                  |
| Brandsäkerhet                                | Brandservice Örestad Brandtjänst AB             |
| Byggnadsarbeten                              | Paintjob Måleri & Bygg                          |
| Ekonomisk förvaltning                        | SBC                                             |
| Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg | Folksam genom Bostadsrätternas Grupp-försäkring |
| Hissar service                               | Motum Hiss Skåne AB                             |
| IMD-system                                   | Eliasson Och Lagerström System AB               |
| Internet 1000/1000, ingår i avgiften         | Bahnhof                                         |
| Lägenhetsregister                            | SBC, Sveriges BostadsrättsCentrumAB             |
| Leverantör / köp av el                       | Eon                                             |
| Leverantör fjärrvärme                        | Eon                                             |
| Måleriarbeten                                | Mårtenssons Måleritjänst AB                     |
| Service fjärrvärme                           | Eon Sverige AB                                  |
| Service ventilation                          | SIMAB                                           |
| Teknisk förvaltning                          | Sydsveriges Entreprenad AB                      |
| TV                                           | Tele2 Sverige AB                                |
| VVS-arbeten                                  | Kulladals VVS                                   |

## Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar beslutades Årsstämma 2025. Kompl. beslut tas 2026.

Förhandlingar om IMD-avtal med Malmö Stad i slutfas.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med SBC, inkluderande K3.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 299 998  | 3 261 053  | 3 186 591  | 2 685 982  |
| Resultat efter fin. poster                         | -484 680   | 290 185    | -1 148 459 | -5 734 104 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | -          |
| Yttre fond                                         | 622 939    | 646 827    | 393 790    | 3 228 013  |
| Taxeringsvärde                                     | 89 760 000 | 78 758 000 | 78 758 000 | 78 758 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 567        | 556        | 541        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,1       | 60,8       | 59,6       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 804      | 3 844      | 3 883      | 3 989      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 092      | 3 124      | 3 156      | 3 188      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 61         | 143        | -188       | -1 274     |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 68         | 65         | 62         | 52         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 111        | 115        | 100        | 89         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 42         | 41         | 31         | 28         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 221        | 221        | 193        | 169        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,90       | 2,90       | 2,90       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,70       | 6,91       | 7,18       | -          |

**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 128 189 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.

**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

Vid övergång till K3 har följden blivit att årets årsredovisning belastas ytterligare med en halv Tomträttsavgäld. Dessutom har avloppsöversvämningen belastat Reparation- och underhållskontona med ett mycket större belopp än "vanligt" och ersättning från försäkring och förhoppningsvis VA Syd förväntas först under 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 1 361 000         | -                                            | -                               | 1 361 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 2 291 000         | -                                            | -                               | 2 291 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 646 827           | -150 888                                     | 127 000                         | 622 939           |
| Balanserat resultat      | -6 272 636        | 441 073                                      | -127 000                        | -5 958 564        |
| Årets resultat           | 290 185           | -290 185                                     | -484 680                        | -484 680          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-1 683 625</b> | <b>0</b>                                     | <b>-484 680</b>                 | <b>-2 168 304</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 831 563        |
| Årets resultat                                                     | -484 680          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -127 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 443 243</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 432 441           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-6 010 802</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             | 3 299 999         | 3 261 053         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 15 744            | 2 127             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 315 743</b>  | <b>3 263 180</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 842 409        | -2 148 294        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -163 974          | -168 423          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -103 433          | -103 429          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -319 208          | -187 752          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 429 024</b> | <b>-2 607 897</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-113 281</b>   | <b>655 282</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 24 670            | 35 298            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -396 069          | -400 396          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-371 399</b>   | <b>-365 098</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-484 680</b>   | <b>290 185</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-484 680</b>   | <b>290 185</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 20 | 9 196 219         | 9 466 431         |
| Maskiner och inventarier                       | 14     | 1 007 095         | 1 056 091         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 203 314</b> | <b>10 522 522</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 15     | 400               | 400               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>400</b>        | <b>400</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>10 203 714</b> | <b>10 522 922</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 5 299             | 99 352            |
| Övriga fordringar                              | 16     | 824 866           | 640 777           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17     | 339 744           | 344 415           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 169 909</b>  | <b>1 084 544</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 992 908           | 1 222 162         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>992 908</b>    | <b>1 222 162</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>2 162 817</b>  | <b>2 306 706</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>12 366 531</b> | <b>12 829 628</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 652 000         | 3 652 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 622 939           | 646 827           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 274 939</b>  | <b>4 298 827</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 958 564        | -6 272 636        |
| Årets resultat                               |        | -484 680          | 290 185           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-6 443 243</b> | <b>-5 982 452</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 168 304</b> | <b>-1 683 625</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 13 441 385        | 13 581 765        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 441 385</b> | <b>13 581 765</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 140 380           | 140 380           |
| Leverantörsskulder                           |        | 299 491           | 116 124           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -1 017            | 40 429            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 654 596           | 634 555           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 093 450</b>  | <b>931 488</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>12 366 531</b> | <b>12 829 628</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-113 281</b>  | <b>655 282</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 319 208          | 187 752          |
|                                                                                 | <b>205 927</b>   | <b>843 034</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 26 132           | 32 044           |
| Erlagd ränta                                                                    | -396 409         | -400 735         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-164 350</b>  | <b>474 344</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 125 441          | -95 301          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 162 302          | 72 518           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>123 393</b>   | <b>451 561</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -140 380         | -140 380         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-140 380</b>  | <b>-140 380</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-16 987</b>   | <b>311 181</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 749 320</b> | <b>1 438 140</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 732 334</b> | <b>1 749 320</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rundelen 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, 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    | 0,92 %         |
| Yttertak            | 2,40 %         |
| Fasader             | 2,24 %         |
| Balkonger           | 3,36 %         |
| Fönster             | 1,40 %         |
| Stamledningar VA    | 22,41 %        |
| Stamledningar Värme | 22,41 %        |
| Ventilation         | 5,60 %         |
| El                  | 22,41 %        |
| Hissar              | 6,72 %         |
| Installationer      | 3,33 - 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 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

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel och IMD.

### 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     | 1 521 180        | 1 521 180        |
| Hysesintäkter lokaler    | 1 185 820        | 1 169 712        |
| Deb. fastighetsskatt     | 47 304           | 50 808           |
| El, moms                 | 167 411          | 156 758          |
| Uppvärmning              | 376 320          | 348 336          |
| Intäkter solel, moms     | 305              | 2 140            |
| Dröjsmålsränta           | 239              | 1 049            |
| Pantsättningsavgift      | 588              | 5 109            |
| Överlåtelseavgift        | 0                | 4 179            |
| Administrativ avgift     | 833              | 784              |
| Andrahandsuthyrning      | 0                | 1 000            |
| Öres- och kronutjämnning | -1               | -3               |
| <b>Summa</b>             | <b>3 299 999</b> | <b>3 261 053</b> |

  

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025          | 2024         |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter               | 15 744        | 2 127        |
| <b>Summa</b>                  | <b>15 744</b> | <b>2 127</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 121 526        | 114 996        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 17 133         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 11 860         | 88 200         |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 3 531          |
| Besiktningar                            | 11 390         | 0              |
| Hissbesiktning                          | 4 970          | 4 810          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 18 500         | 0              |
| Brandskydd                              | 9 765          | 1 906          |
| Gårdkostnader                           | 19 778         | 777            |
| Gemensamma utrymmen                     | 18 561         | 2 582          |
| Sophantering                            | 16 825         | 0              |
| Serviceavtal                            | 11 996         | 11 996         |
| Förbrukningsmaterial                    | 15 379         | 3 525          |
| <b>Summa</b>                            | <b>260 550</b> | <b>249 456</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025           | 2024           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                  | 3 363          | 23 773         |
| Dörrar och lås/porttele     | 7 635          | 38 073         |
| Övriga gemensamma utrymmen  | 69 884         | 0              |
| VVS                         | 84 908         | 33 098         |
| Ventilation                 | 12 027         | 30 442         |
| Elinstallationer            | 37 829         | 31 640         |
| Hissar                      | 5 294          | 31 314         |
| Vattenskada                 | 31 794         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0              | 1 413          |
| <b>Summa</b>                | <b>252 734</b> | <b>189 753</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Entr/trapphus                | 39 375         | 0              |
| Källare                      | 74 851         | 0              |
| Dörrar och lås               | 25 726         | 142 213        |
| Elinstallationer             | 0              | 8 675          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 97 750         | 0              |
| Fasader                      | 105 489        | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 89 250         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>432 441</b> | <b>150 888</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 297 145          | 283 738          |
| Uppvärmning             | 488 002          | 507 054          |
| Vatten                  | 184 387          | 179 756          |
| Sophämtning/renhållning | 36 335           | 43 080           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 005 869</b> | <b>1 013 628</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 111 676        | 67 752         |
| Tomträttsavgäld        | 535 680        | 267 840        |
| Kabel-TV               | 29 976         | 22 309         |
| Bredband               | 46 885         | 33 864         |
| Fastighetsskatt        | 161 732        | 152 804        |
| Korr. fastighetsskatt  | 4 866          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>890 815</b> | <b>544 569</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 369            | 698            |
| Tele- och datakommunikation     | 4 214          | 1 497          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 24 250         | 46 000         |
| Styrelseomkostnader             | 899            | 1 149          |
| Fritids och trivselkostnader    | 3 497          | 0              |
| Föreningskostnader              | 2 587          | 1 706          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 70 237         | 67 385         |
| Överlåtelsekostnad              | 0              | 4 012          |
| Pantsättningskostnad            | 882            | 6 880          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 5 998          |
| Administration                  | 1 954          | 3 994          |
| Konsultkostnader                | 49 376         | 29 103         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 710          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>163 974</b> | <b>168 423</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 90 000         | 90 000         |
| Arbetsgivaravgifter | 13 433         | 13 429         |
| <b>Summa</b>        | <b>103 433</b> | <b>103 429</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 396 056        | 400 130        |
| Dröjsmålsränta                     | 11             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 2              | 266            |
| <b>Summa</b>                       | <b>396 069</b> | <b>400 396</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 14 081 332        | 14 081 332        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>14 081 332</b> | <b>14 081 332</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 614 901        | -4 476 145        |
| Årets avskrivning                             | -270 212          | -138 756          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 885 113</b> | <b>-4 614 901</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>9 196 219</b>  | <b>9 466 431</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 55 000 000        | 47 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 34 760 000        | 30 958 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>89 760 000</b> | <b>78 758 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 80 625         | 80 625         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>80 625</b>  | <b>80 625</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -80 625        | -80 625        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-80 625</b> | <b>-80 625</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 360 005        | 1 360 005        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 360 005</b> | <b>1 360 005</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -303 914         | -254 918         |
| Årets avskrivning                             | -48 996          | -48 996          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-352 910</b>  | <b>-303 914</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 007 095</b> | <b>1 056 091</b> |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Insats Bostadsrätterna | 400        | 400        |
| <b>Summa</b>           | <b>400</b> | <b>400</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 17 448         | 16 492         |
| Skattefordringar  | 67 992         | 76 920         |
| Momsavräkning     | 0              | 20 207         |
| Transaktionskonto | 480 804        | 518 433        |
| Borgo räntekonto  | 258 622        | 8 725          |
| <b>Summa</b>      | <b>824 866</b> | <b>640 777</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 9 552          | 8 885          |
| Förutbet försäkr premier | 28 897         | 33 870         |
| Förutbet kabel-TV        | 7 620          | 7 483          |
| Förutbet tomträttsavgäld | 267 840        | 267 840        |
| Förutbet bredband        | 12 759         | 11 288         |
| Upplupna intäkter        | 11 284         | 11 795         |
| Upplupna ränteintäkter   | 1 792          | 3 254          |
| <b>Summa</b>             | <b>339 744</b> | <b>344 415</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-07-30               | 2,86 %                  | 8 163 765           | 8 248 145           |
| Handelsbanken         | 2027-07-30               | 2,96 %                  | 5 418 000           | 5 474 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 581 765</b>   | <b>13 722 145</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 140 380             | 140 380             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 879 865 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     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 288            | 0              |
| Uppl kostn el               | 36 036         | 37 548         |
| Uppl kostnad Värme          | 63 408         | 59 697         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 24 500         | 23 500         |
| Uppl kostn räntor           | 32 821         | 33 161         |
| Uppl kostn vatten           | 15 930         | 14 673         |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 1 866          | -1 306         |
| Förutbet hyror/avgifter     | 479 747        | 467 282        |
| <b>Summa</b>                | <b>654 596</b> | <b>634 555</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 038 000 | 14 038 000 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Malmö

---

Bo Alerskans  
Ordförande

---

Hanna Louise Lindh  
Styrelseledamot

---

Ingemar Braathen  
Styrelseledamot

---

Ulla-Britt Ahlberg  
Styrelseledamot

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

---

Dillon AB  
Simon Granath  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 14:52

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.03.2026 16:05

**DOCUMENT ID:**

SJeHCwjZq-g

**ENVELOPE ID:**

rJBRvs-9Zx-SJeHCwjZq-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rundelen, 716406-7287 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

4a2c25818f2da1d74cb593086a21f5f2fd578fe73acef3a0  
fa3d5ee33f306166a0dd0c46f49967b3021a4d95f7c8e85  
8b14392fb0097f4f0ce76b8ff23971ae0

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. Bo Ingvar Jörgen Alerskans<br>bo@alerskans.se        |  Signed<br>Authenticated | 13.03.2026 16:20<br>13.03.2026 16:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.254.63.161  |
| 2. ULLA-BRITT AHLBERG<br>ub.ahlberg@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 13.03.2026 16:50<br>13.03.2026 16:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.181.231 |
| 3. DAG INGEMAR OLOF BRAATHEN<br>ingemar@braathen.se     |  Signed<br>Authenticated | 13.03.2026 17:53<br>13.03.2026 17:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.224.30.250  |
| 4. Hanna Louise Lindh<br>hllindh@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated | 20.03.2026 12:27<br>20.03.2026 12:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.131.68   |
| 5. SIMON NILS GUNNAR GRANATH<br>simon.granath@dillon.se |  Signed<br>Authenticated | 20.03.2026 14:52<br>20.03.2026 14:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.31.174.63  |

\* 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

 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 Bostadsrättsföreningen Rundelen

Org.nr 716406-7287



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rundelen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



SkS0Djb5-e-rJzHRwiW9-x

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rundelen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Simon Granath  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 14:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 13.03.2026 16:05

**DOCUMENT ID:**

rJzHRwiW9-x

**ENVELOPE ID:**

SkS0Djb5-e-rJzHRwiW9-x

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Rundelen 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d0618ad93285775727122ceab3966bf863870652e344a  
df49375335959a3f1675d045720f7e3b19cb4c4d669006  
07c1afe095fcf1c9b5de77ed28f7e6c2beec

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. SIMON NILS GUNNAR GR<br>ANATH | Signed        | 20.03.2026 14:51 | eID    | Swedish BankID    |
| simon.granath@dillon.se          | Authenticated | 20.03.2026 14:50 | Low    | IP: 217.31.174.63 |

\* 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