



Välkommen till årsredovisningen för BF Rodret 2 u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BF Rodret 2 u.p.a. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-26. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1924-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1924-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Rodret 8	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 31 andelsrätter om totalt 1 437 kvm och 5 lokaler om 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 654 kvm.

Styrelsens sammansättning

Truls Nyberg	Ordförande
Ellen Andersson	Styrelseledamot
Ingrid Cronqvist	Styrelseledamot
Alexandra Lönnroth	Suppleant
Martin Lissmyr	Suppleant

Valberedning

Peter Friman
Runa Neely

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Patrik Ekenberg Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB
Peter Friman Internrevisor
Michael Gjersvold Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Fastställande av reviderade stadgar från förra årsmötet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1924** ● Byggmästaren Olle Engkvist uppför sitt första hus i Gröndal efter arkitekt Paul Hedqvists ritningar.
- 1939** ● Biografen Gröna Kvarn byggs om till butikslokaler.
- 1982-1983** ● En total upprustning av huset görs med stambyte av el, VVA, renovering av garage och dess tak samt asfaltering av innergården.
- 1996** ● Trapphus och lägenhetsdörrar renoveras.
- 2003** ● Termostater till samtliga vattenradiatorer byts.
- 2006** ● Horisontella avloppsrör relinas.
- 2007** ● Centrala ventilationsfläktar installeras på taket. Våtrum i bastu renoveras, värmegolv läggs in. Barnvagnsförrådet byggs på innergården.
- 2008** ● Alla fönster utrustas med isolerglas på insidan.
- 2009** ● Fjärrvärmeanläggningen byts.
- 2010** ● Fasadsockeln renoveras, träarbeten på gård upprustas och målas.
- 2015** ● Pergola byggs på innergården.
- 2017** ● Taket byts. Fasad och samtliga fönster renoveras. Avloppsstammar spolas.
- 2018** ● Husets portar renoveras.
- 2022** ● Avloppsstammar filmas och spolas. Takfläkt byts i samband med OVK.

Planerade underhåll

- 2026** ● Effektvakt för värmesystemet installeras.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vatten, avfallshantering	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört justeringar av stadgarna. Vidare har en av föreningens hyreslokaler, Hälsostudion, fått en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 386 386	1 354 156	1 365 385	1 255 999
Resultat efter fin. poster	20 477	-221 529	-32 620	-36 567
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	2 109 348	1 984 972	1 829 593	1 678 517
Taxeringsvärde	50 345 000	51 793 000	51 793 000	51 793 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsyta, kr	690	639	639	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,5	67,6	66,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsyta, kr	4 378	4 447	4 517	4 583
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 803	3 864	3 924	4 583
Sparande / kvm totalyta, kr	139	8	107	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	32	36	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	252	172	193
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	71	45	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	355	253	285
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	4,41	4,49	1,29
Räntekänslighet (%)	6,35	6,97	7,07	-

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 bostadsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med andelsrätt och som definieras som årsavgift enligt föreningens stadgar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	361 150	-	-	361 150
Upplåtelseavgifter	1 210 100	-	-	1 210 100
Fond, yttre underhåll	1 984 972	-	124 376	2 109 348
Balanserat resultat	-5 163 429	-221 529	-124 376	-5 509 335
Årets resultat	-221 529	221 529	20 477	20 477
Eget kapital	-1 828 737	0	20 477	-1 808 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 358 300
Årets resultat	20 477
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 035
Totalt	-5 488 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-5 488 858

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 386	1 354 156
Övriga rörelseintäkter	3	18 725	2 790
Summa rörelseintäkter		1 405 111	1 356 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-853 533	-935 736
Övriga externa kostnader	9	-98 489	-117 140
Personalkostnader	10	-47 311	-42 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 812	-208 812
Summa rörelsekostnader		-1 208 144	-1 304 088
RÖRELSERESULTAT		196 967	52 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 764	10 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 254	-284 479
Summa finansiella poster		-176 490	-274 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 477	-221 529
ÅRETS RESULTAT		20 477	-221 529

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 950 075	4 158 887
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 950 075	4 158 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 950 075	4 158 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 641	36 902
Övriga fordringar	14	846 330	735 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 084	22 615
Summa kortfristiga fordringar		907 055	794 598
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 376	19 710
Summa kassa och bank		69 376	19 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		976 432	814 308
SUMMA TILLGÅNGAR		4 926 507	4 973 196

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 571 250	1 571 250
Fond för yttre underhåll		2 109 348	1 984 972
Summa bundet eget kapital		3 680 598	3 556 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 509 335	-5 163 429
Årets resultat		20 477	-221 529
Summa fritt eget kapital		-5 488 858	-5 384 959
SUMMA EGET KAPITAL		-1 808 260	-1 828 737
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		46 001	0
Summa långfristiga skulder		46 001	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 290 971	6 390 971
Leverantörsskulder		73 411	51 261
Skatteskulder		1 045	12 941
Övriga kortfristiga skulder		327	39 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	323 012	307 159
Summa kortfristiga skulder		6 688 766	6 801 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 926 507	4 973 196

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 967	52 858
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 812	208 812
	405 779	261 670
Erhållen ränta	4 764	10 091
Erlagd ränta	-181 254	-291 123
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 289	-19 361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 516	68 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 166	37 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 606	86 174
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	46 001	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-53 999	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	154 607	-13 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	748 934	762 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	903 542	748 934

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Rodret 2 u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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.

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	953 660	880 380
Hysesintäkter lokaler	298 132	342 936
Hysesintäkter garage	68 900	70 200
Hysesintäkter p-plats	325	0
Hysesintäkter förråd	10 800	10 800
Bredband	37 200	37 197
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 833	0
Pantsättningsavgift	8 217	5 157
Överlåtelseavgift	8 820	7 045
Administrativ avgift	1 225	441
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Summa	1 386 386	1 354 156

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	8 370	2 790
Försäkringsersättning	10 355	0
Summa	18 725	2 790

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	30 007	26 650
Besiktningar	9 453	0
Gårdkostnader	1 916	1 473
Gemensamma utrymmen	310	2 356
Förbrukningsmaterial	608	982
Summa	42 294	31 461

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 039	9 750
Sophantering/återvinning	0	420
Dörrar och lås/porttele	0	13 333
VVS	2 925	0
Elinstallationer	4 821	0
Fönster	10 219	1 000
Vattenskada	54 847	0
Summa	73 851	24 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	26 659
Summa	0	26 659

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 789	53 078
Uppvärmning	343 291	416 569
Vatten	88 180	118 127
Sophämtning/renhållning	88 878	96 347
Summa	570 138	684 121

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 744	37 106
Kabel-TV	11 636	8 552
Bredband	57 976	42 874
Fastighetsskatt	80 894	80 460
Summa	167 250	168 992

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	25 375
Inkassokostnader	0	2 102
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	13 750
Fritids och trivselkostnader	527	937
Föreningskostnader	1 886	2 488
Förvaltningsarvode enl avtal	51 505	49 580
Överlåtelsekostnad	8 820	2 866
Pantsättningskostnad	7 644	8 596
Administration	9 357	4 571
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	98 489	117 140

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	11 311	6 400
Summa	47 311	42 400

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	179 701	284 322
Kostnadsränta skatter och avgifter	304	157
Övriga räntekostnader	1 249	0
Summa	181 254	284 479

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 435 967	9 435 967
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 435 967	9 435 967
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 277 079	-5 068 267
Årets avskrivning	-208 812	-208 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 485 891	-5 277 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 950 075	4 158 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 110 159</i>	<i>1 110 159</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 853 000	22 275 000
Taxeringsvärde mark	25 492 000	29 518 000
Summa	50 345 000	51 793 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 770	144 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 770	144 770
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-144 770	-144 770
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 770	-144 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 165	5 857
Transaktionskonto	143 031	150 801
Borgo räntekonto	691 134	578 423
Summa	846 330	735 081

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet städ	2 507	2 422
Förutbet försäkr premier	11 963	0
Förutbet kabel-TV	2 941	2 894
Förutbet bredband	14 673	14 509
Upplupna intäkter	0	2 790
Summa	32 084	22 615

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-17	2,39 %	6 290 971	6 390 971
Summa			6 290 71	6 390 971
Varav kortfristig del			6 290 971	6 390 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 790 971 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförskottsdatum inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 014	197
Uppl kostn el	4 208	5 178
Uppl kostnad Värme	46 641	46 195
Uppl kostn räntor	8 133	8 133
Uppl kostn vatten	15 595	16 117
Uppl kostnad Sophämtning	9 092	13 024
Uppl kostnad arvoden	32 300	32 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 548	2 548
Förutbet hyror/avgifter	199 481	183 467
Summa	323 012	307 159

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

8 816 500

2024-12-31

8 816 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut har följande justeringar fastställts inför 2026: * års avgifterna för bostäder höjs med 2,5% * Garageavgiften höjs med 100 kr * Bredbandsavgiften höjs med 100 kr

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Ellen Andersson
Styrelseledamot

Ingrid Cronqvist
Styrelseledamot

Truls Nyberg
Ordförande

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

Moore Allegretto AB
Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Peter Friman
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:00

DOCUMENT ID:

rkBmB50Tbe

ENVELOPE ID:

ry4QBqdTZe-rkBmB50Tbe

DOCUMENT NAME:

BF Rodret 2 u.p.a., 702001-8045 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

17b64902ff930bd535476e6982f15da16c9721f09be4a1
644d12c6dc47ea1e58ec79c0c860940068040d43dd673
07c3c98caea1dbe6e8162d9bbcbba646dc2044

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. Truls Johan Nyberg truls.nyberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:02 24.04.2026 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.92.74
2. ELLEN ANDERSSON ellen.ryne@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:03 24.04.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.94.134
3. INGRID ELISABET SOFIA CRONQVIST ingrid.cronqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:45 24.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.61
4. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:19 24.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9
5. MATS PETER FRIMAN info@frimanform.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:19 24.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.90.133

* 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 Bf Rodret 2 u p a
Org.nr 702001-8045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Rodret 2 u p a 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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.

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 Bf Rodret 2 u p a 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.

Stockholm enligt digital signering

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Peter Friman
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:00

DOCUMENT ID:

rk07SqdT-x

ENVELOPE ID:

r1mmH90a-x-rk07SqdT-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Bf Rodret 2 u p a 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

c632cb54b3c5143924404d967a802f0e675be75e72dd8
71f654780113d12238d4e47fd5f53fee14b312c6f8ccadf
7170c722b6df03f31d77985d6129b2c476fa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	Signed Authenticated	24.04.2026 13:19 24.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65
2. MATS PETER FRIMAN info@frimanform.se	Signed Authenticated	24.04.2026 17:20 24.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.90.133

* 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