

Årsredovisning för
Brf Ruddammen
718000-0775

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ruddammen, 718000-0775 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus: dels upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Dels till medlemmarna hyra ut fastighetens garageplatser. Dels hyra ut tre butikslokaler.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1954-09-06 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Sidensvansen 7. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 20 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 258 kvm samt 3 lokaler om 272 kvm. Marken är på 1 798 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rum med kokskåp
- 3 st rum med kokvrå
- 6 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 3 st lokaler

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg och Partners.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1954.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Åkeson Hylvander	Ledamot ordförande
Marielle Lahti	Ledamot
Pamela Nordberg	Ledamot
Kjell Larsson	Ledamot
Freja De Frutos	Suppleant

Revisor: Torbjörn Schödin och Andrea Puljar

Revisorsuppleant: Mikael Edlund och Håkan Linnskog

Valberedning: Anna-Klara Bergkvist och Niklas Mets.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 40 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av entrédörrar.
- Belysning över garageinfart.
- Rengöring och inoljning av utomhusaltanerna.
- Upprensning av utomhusrabatten gjord och kommer slutföras våren 2025.
- Vattenskada Platina klar och utbetald av försäkringsbolaget, diskussion pågår med EEM.
- Fuktskada i galleriet under uppföljning och kontroll.
- Rensning av ventiler utomhus samt byte av filter har skett i samtliga bostadsrätter utom hos en medlem som gjorde det själv. Ventilationen till samtliga tre hyreslokaler har också rensats.
- Klotter som samtliga polisanmälts ett problem där alternativa och billigare sanering undersöks.
- Vi har fått en ny medlem efter Kenth och Kerstin Ehrenstråle, Rita Lord som vi hälsar välkommen.
- Styrelsen undersöker externa konsulter till upprättande av underhållsplan.
- En medlem har erhållit en rättelseanmaning.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 20.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26.

Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 037	996	942	908
Resultat efter finansiella poster, tkr	-202	-102	-4	133
Soliditet, %	21	26	28	28
Sparande kr/kvm	Negativt	3	67	157
Årsavgift kr/kvm	630	602	563	551
Energikostnad kr/kvm	274	244	239	235
Räntekostnad kr/kvm	39	21	21	26
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 589	1 619	1 629	1 639
Skuldkvot	2,37	2,49	3	3
Räntekänslighet	3,11	3,27	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	76	76	75	76

Fr.o.m. år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	482 657	483 628	78 420	-102 358
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		52 182	-154 540	102 358
Årets resultat				-202 149
Belopp vid årets slut	482 657	535 810	-76 120	-202 149

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	-76 120
årets resultat	-202 149
Summa balanserat resultat	-278 269
disponeras för	
yttre underhållsfond	52 182
balanserat resultat	-330 451
Att i ny räkning överförs	-278 269

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 036 630	996 126
Övriga rörelseintäkter		1 872	3 686
Summa rörelseintäkter		1 038 502	999 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-993 885	-887 560
Övriga externa kostnader	3	-53 896	-49 226
Personalkostnader		-48 471	-37 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 544	-106 629
Summa rörelsekostnader		-1 202 796	-1 080 654
Rörelseresultat		-164 294	-80 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		21 108	10 920
Räntekostnader		-58 963	-32 436
Summa finansiella poster		-37 855	-21 516
Resultat efter finansiella poster		-202 149	-102 358
Resultat före skatt		-202 149	-102 358
Årets resultat		-202 149	-102 358

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 441 631	2 548 175
Förbättringsutgifter på annans fastighet		175 532	175 532
Summa materiella anläggningstillgångar		2 617 163	2 723 707
Summa anläggningstillgångar		2 617 163	2 723 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 004	-
Övriga fordringar		22 836	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 106	9 377
Summa kortfristiga fordringar		72 946	9 452
Kassa och bank			
Kassa och bank		764 738	876 616
Summa kassa och bank		764 738	876 616
Summa omsättningstillgångar		837 684	886 068
SUMMA TILLGÅNGAR		3 454 847	3 609 775

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		482 657	482 657
Yttre fond		535 810	483 628
Summa bundet eget kapital		1 018 467	966 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-76 120	78 420
Årets resultat		-202 149	-102 358
Summa fritt eget kapital		-278 269	-23 938
Summa eget kapital		740 198	942 347
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 000 000	2 476 629
Summa långfristiga skulder		1 000 000	2 476 629
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 461 561	-
Förskott från kunder		88 492	62 540
Leverantörsskulder		81 015	57 681
Skatteskulder		3 732	3 481
Övriga skulder		18 658	15 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	61 191	51 853
Summa kortfristiga skulder		1 714 649	190 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 454 847	3 609 775

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-202 249	-102 357
Avskrivningar	106 544	106 629
före förändring av rörelsekapital	-95 705	4 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-63 494	7 317
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 523 851	-21 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 364 652	-9 819
Investeringsverksamheten		
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Omklassificering av lån	-1 461 561	
Amortering av låneskulder	-15 068	-15 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 476 629	-15 068
Årets kassaflöde	-111 877	-24 887
Likvida medel vid årets början	876 616	901 504
Likvida medel vid årets slut	764 739	876 617

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024-12-31	2023-12-31
Hyror lokal, garage, p-plats och kabel-TV	244 492	233 023
Årsavgifter	792 038	756 888
Övrigt	146	3 288
Summa	1 036 676	993 199

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel/entreprenad	58 257	89 936
Snöröjning/sandning	15 900	8 480
Administrativa kostnader	41 839	18 609
Summa	115 996	117 025
Reparationer		
Löpande underhåll	291 510	225 219
Klottersanering	4 031	5 875
Övrigt	1 726	
Summa	297 267	231 094
Taxebundna kostnader		
El	49 002	47 674
Värme	308 239	265 846
Vatten	62 162	60 049
Sophämtning/renhållning	40 743	41 448
Summa	460 146	415 017
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 039	35 521
Självrisk	18 277	3 719
Försäkringsersättning	-13 574	
Kabel-tv	38 903	37 505
Förbrukningsmaterial	80	
Övrigt	5 212	5 959
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	42 539	41 720
Summa	120 476	124 424
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	993 885	887 560

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	3 326	2 291
Datakommunikation	300	450
Portokostnader	144	60
Extern revisor	5 250	
Förvaltningskostnader	42 804	35 148
Bankkostnader	2 072	1 817
Förenings- o medlemsavgift		9 460
Summa	53 896	49 226

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 331 466	5 331 466
	<u>5 331 466</u>	<u>5 331 466</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 783 291	-2 676 662
-Årets avskrivning enligt plan	-106 544	-106 629
	<u>-2 889 835</u>	<u>-2 783 291</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 441 631	2 548 175
Taxeringsvärde byggnader:	11 368 000	11 368 000
Taxeringsvärde mark:	6 026 000	6 026 000
	<u>17 394 000</u>	<u>17 394 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 461 561	15 000
Förfallotidpunkt 1 - 5 år	1 000 000	60 272
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		2 386 289
	<u>2 461 561</u>	<u>2 461 561</u>

Banklån	Belopp	Konv. datum	Räntesats
	2024-12-31		
Stadshypotek 12-339412-925956	1 000 000	2026-01-30	3,960%
Stadshypotek 12-339412-10895	1 461 561	2025-12-01	2,920%
	<u>2 461 561</u>		
Korfristig del av skulder till kreditinstitut			
Nästa års amortering/konvertering	-1 461 561		
	<u>1 000 000</u>		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	11 365	3 522
Upplupna kostnader	49 826	48 331
	<u>61 191</u>	<u>51 853</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	2 560 500	2 560 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Eskilstuna den 2025- -

Thomas Åkeson Hylvander

Marielle Lahti

Pamela Nordberg

Kjell Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Torbjörn Schödin

Andrea Puljar

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(2368298 byte)
SHA-512: 23e60c08011cd2662a8412151df6a607bfb99
a11e6e6ecf99f7ffd076c081df383a94453844e7f112a7
b653c1074dff17454a836753e5594c5856434d07b246d

Underskrifter

2025-05-26 20:20:21 (CET)



Karin Marielle Lahti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 18:47:57 (CET)



Kjell Erik Mikael Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 17:18:42 (CET)



Pamela Nordberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 17:23:21 (CET)



Thomas Hylvander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 22:22:45 (CET)



Andrea Puljar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 20:26:41 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a6882864476418c5ec94206e324f94f03d74ff028e2756615ef6e09c8c947a0005279185c4dd49b52eaa7727f9db25933ac810d9ba721f7ab5e1a779875a1791



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Ruddammen, 718000-0775

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ruddammen för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som är ansvarig för upprättandet av sammanställningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att sammanställningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att

- sammanställningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring samt att
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att

- föreningens årsmöte kan fastställa sammanställningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Eskilstuna 2025-

Torbjörn Schödin

Andrea Puljar

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2025



Revisionsberättelse 2024.pdf
(180604 byte)
SHA-512: df8689487ba0357294af7799476d0b44118c1
63f6bd3573beb84fb894ba3a6739413c9823d1108d4ea7
bf119bc70dad6eaa54955fd4f88bc88d4b1f1d1115a60

Underskrifter

2025-05-26 20:28:14 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 22:24:16 (CET)



Andrea Puljar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dce831eaa14f382eb1fea8e10e3765dc6d096e703856f0fec55e1dd99c05f901bdb03b7922f6052d8bdf74d90c1b65fc93271e96e30837f96717d254426f9cf3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.