

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ruddammen

718000-0775

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-16 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Thomas Åkeson Hylvander	Ledamot ordförande
Marielle Lahti	Ledamot
Pamela Nordberg	Ledamot
Freja De Frutos	Suppleant
Niklas Mets	Suppleant

Revisorer

Torbjörn Schödin, extern revisor
Andrea Puljar, förtroendevald revisor

Revisorsuppleanter

Mikael Edlund
Håkan Linnskog

Valberedning

Anna-Klara Bergkvist, sammankallande
Kjell Larsson

Styrelsens arbete

Firman tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått under året med 40 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.
- Håcken vid västra fasaden har tagits bort och ersatts med ny plantering med skyddande plank.
- Klotter har under andra halvåret minskat. Styrelsen har köpt in färg för egen sanering vid garage och soprum.
- Vattenskador har uppstått i en av föreningens lokaler. Ärendet är anmält till försäkringsbolag. Utredning pågår.
- Avtal med tidigare ekonomisk förvaltare, Markredovisarna, sades upp i juni 2025 och nytt avtal tecknades med Nabo.
- Befintliga garageavtal sades upp i juni 2025 för villkorsändring. Nya avtal har erbjudits samtliga berörda medlemmar med ikraftträdelse 2026-05-01.
- Arbetet har initierats med att ta fram en långsiktig underhållsplan inför kommande redovisningskrav. Extern aktör har upphandlats för uppdraget.
- Fråga avseende tidigare ej genomfört stambyte i en bostadsrätt har uppmärksamats under året och är föremål för vidare utredning och hantering.
- Ytterligare 100 000 kronor har under året placerats på räntebärande konto. Totalt uppgår medel på räntebärande konto till 480 000 kronor vid årets slut.
- Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10 efter begäran från medlemmar. Därefter inkom en begäran till Bolagsverket om kallelse till ytterligare stämma.
- Ett av föreningens lån omförhandlades i december 2025 med ny räntesats om 2.89 % med bindningstid om 2 år.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 20.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. Föreningen tar för närvarande inte ut någon överlåtelseavgift.

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 092	1 037	996	942
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-202	-102	-4
Soliditet, %	22	21	26	28
Sparande kr/kvm	79	Negativt	3	67
Årsavgift kr/kvm	670	630	602	563
Energikostnad kr/kvm	309	274	244	239
Räntekostnad kr/kvm	52	39	21	21
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 599	1 589	1 619	1 629
Skuldkvot	2,24	2,37	2,49	3
Räntekänslighet	2,90	3,11	3,27	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	77	76	76	75

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

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	482 657	535 810	-76 120	-202 149
Disposition enl årsstämmobeslut		52 182		
Omföring av föreg. års resultat			-254 331	202 149
Årets resultat				14 889
Belopp vid årets slut	482 657	587 992	-330 451	14 889

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	-330 451
årets resultat	14 889
Summa balanserat resultat	-315 562
disponeras för	
yttre underhållsfond	54 210
balanserat resultat	-369 772
Att i ny räkning överförs	-315 562

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 091 772	1 036 630
Övriga rörelseintäkter		447	1 872
Summa rörelseintäkter		1 092 219	1 038 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-795 998	-993 885
Övriga externa kostnader	3	-54 469	-53 896
Personalkostnader		-48 958	-48 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 544	-106 544
Summa rörelsekostnader		-1 005 969	-1 202 796
Rörelseresultat		86 250	-164 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		8 701	21 108
Räntekostnader		-80 062	-58 963
Summa finansiella poster		-71 361	-37 855
Resultat efter finansiella poster		14 889	-202 149
Resultat före skatt		14 889	-202 149
Årets resultat		14 889	-202 149

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 335 087	2 441 631
Standardförbättringar		175 532	175 532
Summa materiella anläggningstillgångar		2 510 619	2 617 163
Summa anläggningstillgångar		2 510 619	2 617 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	7 004
Övriga fordringar		73	22 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 397	43 106
Summa kortfristiga fordringar		62 530	72 946
Kassa och bank			
Kassa och bank		836 019	764 738
Summa kassa och bank		836 019	764 738
Summa omsättningstillgångar		898 549	837 684
SUMMA TILLGÅNGAR		3 409 168	3 454 847

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		482 657	482 657
Yttre fond		587 992	535 810
Summa bundet eget kapital		1 070 649	1 018 467
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-330 451	-76 120
Årets resultat		14 889	-202 149
Summa fritt eget kapital		-315 562	-278 269
Summa eget kapital		755 087	740 198
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 431 425	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 431 425	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 015 068	1 461 561
Förskott från kunder		74 915	88 492
Leverantörsskulder		45 794	81 015
Skatteskulder		5 030	3 732
Övriga skulder		17 913	18 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	63 936	61 191
Summa kortfristiga skulder		1 222 656	1 714 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 409 168	3 454 847

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025-12-31	2024-12-31
Hyror lokal	210 696	206 569
Hyror garage och p-plats	38 693	38 023
Årsavgifter	842 383	792 038
Summa	1 091 772	1 036 630

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 331 466	5 331 466
	5 331 466	5 331 466
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 889 835	-2 783 291
-Årets avskrivning enligt plan	-106 544	-106 544
	-2 996 379	-2 889 835
Redovisat värde vid årets slut	2 335 087	2 441 631
Taxeringsvärde byggnader:	12 863 000	11 368 000
Taxeringsvärde mark:	5 207 000	6 026 000
	18 070 000	17 394 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 015 068	1 461 561
Förfallotidpunkt 1 - 5 år	1 431 425	1 000 000
	2 446 493	2 461 561

Banklån	Belopp 2025-12-31	Konv. datum	Räntesats
Stadshypotek 12-339412-925956	1 000 000	2026-01-30	2,92%
Stadshypotek 12-339412-10895	1 446 493	2027-12-01	2,89%
	2 446 493		
Korfristig del av skulder till kreditinstitut			
Nästa års amortering/konvertering	-1 015 068		
	1 431 425		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	9 230	11 365
Upplupna kostnader	54 706	49 826
	63 936	61 191

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	2 560 500	2 560 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan har fortsatt. En första besiktning och dokumentation har genomförts.
- Avstämning har genomförts med Riksbyggen avseende uppföljning av förvaltningen.
- Städning av källar- och vindsutrymmen har påbörjats ur brandsäkerhetssynpunkt.
- Bolagsverket har avslagit begäran om kallelse till ytterligare föreningsstämma.
- Extra föreningsstämma hölls den 19 mars 2026 där beslut fattades avseende ett stambyte i en bostadsrätt.
- Ett av föreningens lån omförhandlades i januari 2026 med ny räntesats om 3.04 % med bindningstid om 3 år.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 23 april 2026.

Eskilstuna, datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Åkeson Hylvander

Marielle Lahti

Pamela Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Torbjörn Schödin

Andrea Puljar

Följande handlingar har undertecknats den 17 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3902300 byte)

SHA-512: b4140d8b62539494a0fd6a8ceec5713261eaa
35baa88513cf7c2be5c59cfe66cf40477eb8957b5b84c7
dd847b79d9636775f06add85f32da2f5957809cc57e78

Underskrifter

2026-05-17 16:44:26 (CET)



Karin Marielle Lahti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 02:34:42 (CET)



Pamela Nordberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 17:08:11 (CET)



Thomas Hylvander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-17 23:13:18 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

5bdb3045c5ae9c165f10f4ac3f713869ffd05feddde81c82b0a655ec088d47aa427570fc0bb152a0f65ae123f46f6ae6c49a6b197dc139fe02e2a6c8869af6f6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



Årsredovisning 2025 - receipt vf02s.pdf

(7984535 byte)

SHA-512: d66124224260d89f45b6dad253ef8d4a8b21d
bb55ad74bd7b0ca75f804747800e35d5b1ad6c74803046
82e6df76e8fff809d5376df863e10ab5748d44173af96

Underskrifter

2026-05-18 18:17:27 (CET)



Andrea Puljar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning_02 2025

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:

fd39f620807ce1eef1100d1c8651240b42e6f687c5b18cf52b8a2c492d753ad45ded1917a504449f77813159fbc9ac3bb0a1492b9a526cb95a4f99db18c560b
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Ruddammen, 718000-0775

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ruddammen för räkenskapsåret 2025.

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 2025.

Eskilstuna 2026-

Torbjörn Schödin

Andrea Puljar

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



**Revisionsberättelse 2025 Brf
Ruddammen.pdf**

(172027 byte)
SHA-512: 739283b5558f797dc72004791b4d0ffca95f9
1aebea843e84af223f15d71709481550c92b42a5b894d3
3fcdef1217e16330b76d0169d7dabf784195e2a5873d8

Underskrifter

2026-05-18 18:20:44 (CET)



Andrea Puljar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 13:06:01 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

0c323c407a811d90a15559857069c56ce43785f330624bb1987819ba99fe660c89b883dca3a9cc66d93ede9c2612fd821a5cab77053ca1e9cb1fe26975d10f5b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.