



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rydbergshill

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stegeborg 8	2003	Malmö
Stegeborg 9	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943-1951 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 2 778 kvm och 2 lokaler om 27 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Ramström	Ordförande
Hanna Palmström	Styrelseledamot
Jonathan Åkerman Berndtsson	Styrelseledamot
Lia Tegnér Karlberg	Styrelseledamot
Magnus Nordin	Styrelseledamot
Jessica Rumpca	Suppleant
Joakim Nilsson	Suppleant

Valberedning

Per Stewart
Emma Lindström

Firmateckning

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

Revisorer

Christoffer Werhof Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Byte av ljusarmatur på fastigheten mot gården och gatan
Restaurering av golvbrunnar i alla badrum
- 2004** ● Installation av kodlås i samtliga ytterdörrar mot gatorna
- 2005** ● Säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter och 3 lokaler, komplett nytt låssystem installerat i fastigheten
Hela yttertaket har lagts om
- 2007** ● Alla elstammar renoverade
- 2011** ● Fönsterbyte och balkongrenovering
- 2012** ● Renovering av hyreslägenheter
- 2016** ● Byte till brandsäkra vinds- och källardörrar
- 2017** ● Relining av avloppsstammarna i föreningens båda fastigheter
- 2018** ● Målning av trapphus, portgång, tvättstugor och källare
- 2019** ● Stensättning i trädgårdshörna
Renovering av ytterdörrar, port och stuprör.
Fiber indraget i fastigheten
- 2021** ● Byte av tappvattenstammar i Gustaf Rydbergsgatan 7
Renovering av trappsteg mot innergården samt garagenedfart
Byte av vattenserviser i båda fastigheterna
Byte av värmeväxlare inkl injustering av värmesystemet
- 2022** ● Byte till LED belysning i samtliga gemensamma utrymmen
Renovering av pentry 1 hyreslägenhet
Renovering av yttre källartrappor
- 2024** ● Renovering fasadsockel
Målat om och ny klinker i tvättstuga på Carl Hillsgatan 10
Ny tvättmaskin installerad
- 2025** ● Renovering av tvättstuga Stegeborg 9
Ny mat och grillplats på innergården

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av ventiler på stammar
Lägga plattor istället för asfalt på innergården
OVK
- 2027** ● Större målningsarbete
- 2037** ● Nytt tak

Avtal med leverantörer

Bredbandsavtal med hastighet 1000/1000 Telenor

Övrig verksamhetsinformation

För att hålla trädgården så trevlig som möjligt och för att minska underhållskostnaderna anordnas det en vår- och en höst-städning där alla i föreningen får vara med och delta. Då det finns ett stort engagemang för trädgården finns det även en trädgårdsgrupp som tillsammans gärna håller trädgården extra fin mellan städdagarna. Gruppen planterar bland annat blommor och kryddor och kommer med förslag på hur föreningen kan förbättra innergården. Detta är mycket uppskattat!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2 % inför 2025 och har kunnat behållas låga under hela perioden av räntehöjningar. Detta har varit möjligt samtidigt som lite större förbättringar både kunnat planeras och genomföras under 2025 nu när framtiden för räntorna blivit mer förutsägbara. Det som möjliggjort att vi inte behövt göra större förändringar beror på bra ekonomi i föreningen kopplat till två huvudanledningar. Den första har med att de största renoveringarna utförts och kommer först att behöva ske igen under andra halvan av 2030-talet. Den andra är att vi har dolda tillgångar som inte räknats med i vår underhållsplan eller tillgångar. Dessa tillgångar är lägenheter som idag är hyresrätter som kommer kunna säljas, dock finns en osäkerhet på när vilket gör att vi inte räknar med dem.

Föreningen har under 2025 övergått till K3 regelverket.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen skaffat ett brandlarm i våra gemensamma utrymmen som är kopplat direkt till larmcentralen vilket skapar en större trygghet för alla boende i föreningen.

Avtal kopplat till gemensam el har beslutats på årsstämman att gå vidare med. Dock har det tagit längre tid att införa på grund av om potentiella EU-lagar kommer införas men den gemensamma elen kommer att införas under 2026.

Övriga uppgifter

Innergården har efter förslag från trädgårdsgruppen fått en ny grillplats och en caféhörna på innergården. Detta är mycket uppskattat och gjort det till en mycket mer besökt plats i föreningen. Tack för arbetet!

För att minska ljudet från fiskmåsar under månaderna maj, juni och juli sattes det under slutet av april upp fågelskrämmor på taket som flera i föreningen märkt skillnad på.

Då det även finns en större osäkerhet i omvärlden gjordes det en besiktning av skyddsrummet, som finns på Gustaf Rydbergsgatan 7, som fick mycket väl godkänt efter ett par mindre kompletteringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 164 414	2 126 389	2 021 744	1 980 435
Resultat efter fin. poster	-22 704	-67 694	103 688	-88 707
Soliditet (%)	55	54	53	53
Yttre fond	882 295	604 495	324 195	280 300
Taxeringsvärde	57 921 000	59 282 000	59 282 000	59 282 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	723	708	681	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	90,0	89,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 895	4 976	5 206	5 325
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 662	4 740	4 958	5 036
Sparande / kvm totalyta, kr	210	125	184	199
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	29	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	138	124	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	38	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	219	191	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	2,58	1,91	-
Räntekänslighet (%)	6,77	7,03	7,64	-

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 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 bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet före avskrivningar är positivt så det negativa resultatet påverkar inte vår kassa. Efter nya investeringar, framförallt i föreningens trädgård, ser vi dessutom en kraftig ökning av avskrivningarna jämfört med tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 161 817	-	-	17 161 817
Upplåtelseavgifter	4 003 932	-	-	4 003 932
Fond, yttre underhåll	604 495	-2 500	280 300	882 295
Balanserat resultat	-5 344 602	-65 194	-280 300	-5 690 096
Årets resultat	-67 694	67 694	-22 704	-22 704
Eget kapital	16 357 948	0	-22 704	16 335 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 409 796
Årets resultat	-22 704
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 300
Totalt	-5 712 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	68 436
Balanseras i ny räkning	-5 644 364

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	2 164 415	2 126 389
Övriga rörelseintäkter	3	10 157	0
Summa rörelseintäkter		2 174 571	2 126 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 141 459	-1 204 229
Övriga externa kostnader	9	-114 534	-126 714
Personalkostnader	10	-115 047	-113 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 660	-418 860
Summa rörelsekostnader		-1 951 700	-1 863 143
RÖRELSERESULTAT		222 871	263 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 963	24 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-258 539	-355 157
Summa finansiella poster		-245 576	-330 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 704	-67 694
ÅRETS RESULTAT		-22 704	-67 694

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	28 557 032	29 115 632
Markanläggningar	13	92 000	0
Maskiner och inventarier	14	36 100	54 160
Summa materiella anläggningstillgångar		28 685 132	29 169 792
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 685 132	29 169 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 309	12 892
Övriga fordringar	15	624 057	476 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 715	87 835
Summa kortfristiga fordringar		724 081	577 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		538 800	548 641
Summa kassa och bank		538 800	548 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 262 881	1 125 651
SUMMA TILLGÅNGAR		29 948 013	30 295 444

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 165 749	21 165 749
Fond för yttre underhåll		882 295	604 495
Summa bundet eget kapital		22 048 044	21 770 244
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 690 096	-5 344 602
Årets resultat		-22 704	-67 694
Summa ansamlad förlust		-5 712 800	-5 412 296
SUMMA EGET KAPITAL		16 335 244	16 357 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 305 000
Summa långfristiga skulder		0	2 305 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 220 450	11 136 250
Leverantörsskulder		73 095	185 625
Skatteskulder		7 301	2 115
Övriga kortfristiga skulder		2 594	6 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	309 329	301 590
Summa kortfristiga skulder		13 612 768	11 632 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 948 013	30 295 444

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 871	263 246
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	580 660	418 860
	803 532	682 106
Erhållen ränta	12 963	24 217
Erlagd ränta	-259 351	-354 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 144	351 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 767	-100 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 115	193 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 262	444 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 000
Amortering av lån	-220 800	-635 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 800	-620 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	132 462	-176 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	952 128	1 128 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 084 591	952 128

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rydbergshill 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.

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, 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	1,62 %
Yttertak	6,21 %
Fasader	4,14 %
Balkonger	1,66 %
Fönster	1,66 %
Stamledningar VA	2,87 %
Stamledningar Värme	4,66 %
El	2,40 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	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.

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	1 951 644	1 913 328
Hysesintäkter bostäder	132 336	127 228
Hysesintäkter lokaler	34 224	33 588
Hysesintäkter garage	19 848	19 464
Pantsättningsavgift	11 466	10 320
Överlåtelseavgift	12 348	11 700
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	1 960	10 516
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 164 415	2 126 389

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 971	0
Återbäring försäkringsbolag	6 186	0
Summa	10 157	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 422	15 876
Städning enligt avtal	63 813	61 950
Städning utöver avtal	0	4 600
Brandskydd	3 314	3 264
Gårdkostnader	14 512	17 458
Gemensamma utrymmen	2 111	755
Sophantering	1 366	0
Serviceavtal	625	0
Förbrukningsmaterial	0	731
Summa	102 163	104 635

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	46 875	0
Tvättstuga	11 750	118 463
Trapphus/port/entr	0	20 000
Dörrar och lås/porttele	11 827	14 523
Övriga gemensamma utrymmen	7 183	0
VVS	4 646	16 736
Elinstallationer	0	7 380
Fasader	0	69 032
Vattenskada	5 962	0
Summa	88 243	246 133

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	31 663	0
Värmeanläggning	0	2 500
Fasader	36 773	0
Summa	68 436	2 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	88 714	88 867
Uppvärmning	349 507	391 516
Vatten	156 034	141 143
Sophämtning/renhållning	66 213	75 132
Grovsopor	0	3 077
Summa	660 468	699 735

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 745	0
Bredband	72 000	70 756
Fastighetsskatt	85 962	80 470
Korr. fastighetsskatt	442	0
Summa	222 149	151 226

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	1 219	2 326
Inkassokostnader	1 035	0
Revisionsarvoden extern revisor	7 500	7 500
Styrelseomkostnader	3 310	3 424
Fritids och trivselkostnader	0	1 892
Föreningskostnader	5 490	2 102
Förvaltningsarvode enl avtal	62 070	59 750
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	14 406	10 320
Administration	4 094	3 776
Konsultkostnader	0	27 600
Bostadsrätterna Sverige	6 090	0
Föreningsavgifter	350	0
Summa	114 534	126 714

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 471	62 900
Löner till kollektivanst	0	3 371
Lön - fastighetsskötare	22 624	24 834
Arbetsgivaravgifter	23 952	22 235
Summa	115 047	113 340

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	258 539	355 135
Dröjsmålsränta	0	22
Summa	258 539	355 157

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 891 309	35 891 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 891 309	35 891 309
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 775 677	-6 374 877
Årets avskrivning	-558 600	-400 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 334 277	-6 775 677
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 557 032	29 115 632
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 294 000</i>	<i>9 294 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 265 000	31 823 000
Taxeringsvärde mark	26 656 000	27 459 000
Summa	57 921 000	59 282 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	96 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 000	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 000	0
Utgående restvärde enligt plan	92 000	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 560	180 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 560	180 560
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-126 400	-108 340
Årets avskrivning	-18 060	-18 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 460	-126 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 100	54 160

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 266	72 638
Skattefordringar	0	158
Transaktionskonto	226 787	357 306
Borgo räntekonto	319 003	46 182
Summa	624 057	476 284

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 255	6 090
Förutbet försäkr premier	65 295	63 745
Förutbet bredband	18 165	18 000
Summa	91 715	87 835

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-15	2,40 %	4 862 500	4 927 500
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	1,10 %	2 305 000	2 345 000
Nordea	2026-01-14	2,35 %	1 220 000	1 280 000
Nordea	2026-01-20	2,43 %	4 832 950	4 888 750
Summa			13 220 450	13 441 250
Varav kortfristig del			13 220 450	11 136 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 116 450 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	356	365
Uppl kostn el	7 562	7 533
Uppl kostnad Värme	44 700	44 711
Uppl kostn räntor	56 517	57 329
Uppl kostn vatten	11 183	11 247
Uppl kostnad Sophämtning	6 948	1 254
Förutbet hyror/avgifter	182 063	179 151
Summa	309 329	301 590

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 576 000	15 576 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför kommande räkenskapsår (2026) gjordes även en förändring av avgiften där det istället lades på en rad för TV och bredband som tidigare låg inbakad i avgiften. Då gjordes det även en sänkning med 1,5 % på avgiften.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Malmö

Erik Ramström
Ordförande

Hanna Palmström
Styrelseledamot

Jonathan Åkerman Berndtsson
Styrelseledamot

Lia Tegnér Karlberg
Styrelseledamot

Magnus Nordin
Styrelseledamot

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

Christoffer Werhof
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:23

DOCUMENT ID:

HyZsaoSUp-e

ENVELOPE ID:

BygjTiS86-e-HyZsaoSUp-e

DOCUMENT NAME:

Brf Rydbergshill, 769608-5252 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

f680221e71dfcbeb7e7df3866f80ec1c17f3ce5d691d3fdb
db3292f3b399a8c459a82e67aac61a3ce0b5feebd93cc9
1cd8b0709a30323a9a6e037cd4cabcad33

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. MATS O JONATHAN ÅKE RMAN BERNDTSSON jonathan.aakerman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:19 22.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.170.187
2. Erik Ramström erik_ramstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:37 22.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.54
3. HANNA PALMSTRÖM hanna@palmstrom.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:37 24.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.129.58
4. MAGNUS NORDIN nordin.magnus56@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 08:22 25.04.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.197.191
5. LIA J C TEGNÉR KARLBERG liakarlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:52 28.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 79.153.227.140
6. CHRISTOFFER WERHOF Christoffer.werhof@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:55 28.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203

* 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 Brf Rydbergshill org.nr (769608-5252)

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rydbergshill för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning i Brf Rydbergshill för år 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Min revisionsberättelse har avlämnats

Christoffer Werhof
Revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.04.2026 15:23

DOCUMENT ID:

rysasBUpWe

ENVELOPE ID:

SJsasS86Wl-rysasBUpWe

DOCUMENT NAME:

2025 Rydbergshill.pdf

1 page

SHA-512:

f8f819968d8fd98474763783c51fca68f7a5b44ecaa75ec
7fa61ad7c97c14b616537cd40a2a2362291072e3d1ad1
dbf301857ba6788e2dac042bf680b08faad4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFFER WERHOF	Signed	28.04.2026 12:56	eID	Swedish BankID
Christoffer.werhof@outlook.com	Authenticated	28.04.2026 12:55	Low	IP: 213.115.12.203

* 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