

Årsredovisning

Rudsborg Brf
773200-0273



Styrelsen för Brf Rudsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Husbyggaren 8 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Husbyggaren 8 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 33 bostadsrätter samt en lokal.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 890 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Det ingår bostadsrättstillägg samt kollektiv olycksfallsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredric Haeffner	Ledamot	Ordförande
Carina Eklund	Ledamot	
Eva-Lotta Palm	Ledamot	
Tomas Seppälä	Suppleant	
Edward Li	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 24 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Stefan Mott

Extern revisor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-05-26.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Kato Jakobsen är vicevärd för föreningen.

Föreningens lokaler

Föreningen har en lokal på 137 kvm som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

Anställda

Kato Jakobsen, Vice värd.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på ca 103 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig årsavgift är ca. 581 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1963. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 724 kr per lägenhet av det lägsta värdet och med 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med styrelsen som kontaktpersoner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 231	1 217	1 114	1 107
Resultat efter finansiella poster	-103	-63	-191	-270
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	581	528	528
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 951	1 951	1 951	1 951
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 093	2 093	2 093	2 093
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	28	-13	-53
Räntekänslighet (%)	3,6	3,6	4,0	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	229	234	275
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,3	82,4	79,7	86,1
Soliditet (%)	43,0	43,3	44,1	45,3
Balansomslutning	7 424	7 612	7 618	7 841

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat år 2025 till följd av ökade underhållskostnader. Styrelsen bedömer att utrymme finns för extra avgiftshöjningar om det i framtiden skulle behövas. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 501	2 224 925	583 689	-62 836	3 298 279
Disposition av föregående års resultat:			-62 836	62 836	0
Årets resultat				-103 383	-103 383
Belopp vid årets utgång	552 501	2 224 925	520 853	-103 383	3 194 896

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	520 853
årets förlust	-103 383
	417 470
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-189 000
i ny räkning överföres	606 470
	417 470

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 231 133	1 216 908
Övriga rörelseintäkter		151 910	114 499
Summa rörelseintäkter		1 383 043	1 331 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 065 948	-852 131
Övriga externa kostnader	4	-98 081	-104 473
Personalkostnader	5	-94 219	-94 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-1 368 248	-1 161 181
Rörelseresultat		14 795	170 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 178	-233 416
Summa finansiella poster		-118 178	-233 062
Resultat efter finansiella poster		-103 383	-62 836
Resultat före skatt		-103 383	-62 836
Årets resultat		-103 383	-62 836

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 447 897	6 557 897
Summa materiella anläggningstillgångar		6 447 897	6 557 897
Summa anläggningstillgångar		6 447 897	6 557 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 322	0
Övriga fordringar		8 079	8 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 580	76 456
Summa kortfristiga fordringar		83 981	84 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		892 252	969 651
Summa kassa och bank		892 252	969 651
Summa omsättningstillgångar		976 233	1 054 225
SUMMA TILLGÅNGAR		7 424 130	7 612 122

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 501	552 501
Fond för yttre underhåll		2 224 926	2 224 926
Summa bundet eget kapital		2 777 427	2 777 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		520 853	583 689
Årets resultat		-103 383	-62 836
Summa fritt eget kapital		417 470	520 853
Summa eget kapital		3 194 897	3 298 280
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	3 955 062	0
Summa långfristiga skulder		3 955 062	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	3 955 062
Leverantörsskulder		105 287	135 047
Skatteskulder		3 464	6
Övriga skulder		-1 842	2 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	167 262	221 197
Summa kortfristiga skulder		274 171	4 313 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 424 130	7 612 122

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-103 383

-62 836

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

110 000

110 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 617

47 164

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 322

0

Förändring av kortfristiga fordringar

3 915

-1 789

Förändring av leverantörsskulder

-29 760

41 802

Förändring av kortfristiga skulder

-54 849

15 437

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-77 399

102 614

Årets kassaflöde

-77 399

102 614

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

969 651

867 037

Likvida medel vid årets slut

892 252

969 651

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 097 193	1 097 208
Hyror lokaler	108 000	96 000
Hyror garage och parkeringsplatser	25 940	23 700
Summa	1 231 133	1 216 908

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode teknisk förvaltning/Lokalvård	55 714	42 739
OVK	890	11 600
Rep och underhåll	189 478	9 169
El	92 570	108 067
Värme	301 879	282 525
Vatten och avlopp	98 264	73 531
Renhållning	38 255	38 305
Snöröjning	36 059	50 314
Fastighetsförsäkring	22 674	20 583
Comhem	134 708	133 116
Fastighetsavgift	62 102	57 210
Trädgårdskostnader	5 141	20 847
Övriga driftskostnader	7 767	1 245
Förbrukningsmaterial	2 946	2 880
Energideklaration	17 500	0
	1 065 947	852 131

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	12 422	10 924
Ekonomisk förvaltning	54 840	53 020
Övrig administration	30 819	40 529
Summa	98 081	104 473

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	24 000	24 000
Vicevärdsarvode	49 000	47 970
Sociala kostnader	21 219	22 607
Totalt	94 219	94 577

Not 6 Byggnad och Rot-ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 268 063	10 268 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 268 063	10 268 063
Ingående avskrivningar	-3 710 166	-3 600 166
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 820 166	-3 710 166
Utgående redovisat värde	6 447 897	6 557 897
Taxeringsvärden byggnader	17 921 000	14 942 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	6 400 000
Summa	24 921 000	21 342 000
Bokfört värde byggnader	6 447 897	6 557 897
Summa	6 447 897	6 557 897

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 155	22 674
Tele 2	34 151	33 677
Vänerförvaltning AB	15 274	14 835
Bostadsrätterna	0	5 270
	72 580	76 456

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank	3,46	2028-03-24	1 549 282
Swedbank	3,46	2028-03-24	405 780
Swedbank	3,38	2027-03-25	2 000 000
			3 955 062
Avgår kortfristig del			3 955 062
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 3 955 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	23 667	29 860
Lokalvård	0	4 455
El	13 715	14 187
Fjärrvärme	39 546	37 229
Renhållning	3 257	3 327
Styrelsearvoden inkl soc avg	24 313	22 341
Förskottsbetalda årsavgifter	57 698	104 312
Fastighetsavgift	4 887	4 767
Påminnelseavgifter	180	720
	167 263	221 198

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 772 100	6 772 100
	6 772 100	6 772 100

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredric Haeffner
Ordförande

Ulla Eklund
Ledamot

Eva-Lotta Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(6445366 byte)
SHA-512: 98e3636bfb7e92a4ad18941ad086eda7f8847
cd9f5f679871e5ccde313f50edccf7097352428d0485be
5a8c1e1fe462ebf7ec1764d5dce3d4a37d33885e324e7

Underskrifter

2026-04-17 07:39:06 (CET)



Carina Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 07:54:19 (CET)



Eva-Lotta Palm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 10:52:03 (CET)



Kjell Fredric Haeffner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 09:49:22 (CET)



Stefan Mott

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:
1d455c8975c0bbf680ccd68138c4e72524f65594dd7ac481359ce3d6e1159e779f056b244f59c7dfb70c3a5a477a5ddd0fe4812d9f050950b0205a3d62aa07a7



Om detta kvitto

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