

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ruddalen 1
Org nr: 757201–7312



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ruddalen 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -27 619 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 138:1-10 med adresserna Fagottgatan 2-10 och Mandolingatan 3-11 samt stadsägorna 758:67 och 758:68. På dessa tomter har åren 1962/1963 uppförts bostadshus med 720 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 44 016 kvm. Dessutom finns 270 garage och 308 parkeringsplatser, varav 8 för husvagnar som numera hyrs av Göteborgs kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Nuvarande tomträttsavtal har gått ut sedan 5 år tillbaka och är för närvarande föremål för omförhandling. Tidigare avgäldsperiod har varit 20 år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	72
2 rum och kokvrå	48
2 rum och kök	265
3 rum och kök	264
4 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	252
Antal p-platser	308
Antal lokaler	17

Total bostadsarea 44 075 m²

Årets taxeringsvärde 762 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 870 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning genom Intresseföreningens andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens stämma.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 461 tkr och planerat underhåll för 39 075 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad på 6 673 000 kr per år på 30 års sikt, i år har avsättning gjorts med 6 673 000 kr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6 476
Gemensamma utrymmen	282 043
Installationer, hissar, låssystem mm	738 678
Huskropp utvändigt, balkonger, portar mm.	38 002 988
Markytor	45 137

Årets utförda arbeten

Avslutning av OVK ventilationsgenomgång Mandolingatan
Fortsatt uppgradering av Utemiljön
Byte av våra 10 entrédörrpartier från aluminium till trä
Färdigställande balkonger Mandolingatan (240st)

Innevarande år

Fortsatt uppgradering av vår utemiljö
Projekt energieffektivisering
Byte av dörr till gästlägenhet Fagottgatan 4, från trä till stål.

Kommande år

Kontinuerlig uppgradering av vår utemiljö
Fortsatta åtgärder energieffektivisering
Byte av hissar, dessa kontrolleras årligen och byts först när det blir ekonomiskt rimligt

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Denny Dernbo	Ordförande	2026
Marie Holmgren	Sekreterare	2026
Jan Abrahamsson	Vice ordförande	2025
Monika Gustafsson	Ledamot	2025
Maria Gomez Gonzales	Ledamot	2025
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelika Geiger	Suppleant	2025
Christina Möller	Suppleant	2026
Thomas Johnsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
MOORE KLN AB Heléne Abenius	Auktoriserad revisor	2025
Ben Saeang	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunilla Gustavsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kerstin Bengtsson	2025	
Ulla Christina Björn	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Betr. kommunens krav på årlig tomträttsavgäld 6 miljoner så är det ännu ej avgjort. Det finns nu en dom i Högsta domstolen som är lite vägledande för domstolarna och som egentligen styrker våra argument för att slippa betala hela kommunens krav. Förhandlingar pågår. Vi vet därför ännu inte var vi landar. Rent ekonomiskt så betalar vi samma arrende fram tills nytt belopp fastställts. Den kommande avgiften gäller retroaktivt. Skulle kommunen få igenom sina krav till 100% har föreningen en upplupen skuld på nästan 23 miljoner per 2025-06-30.

Betr. garage och p-platser finns ingen ny information. Kommunens arbete med att göra en ny detaljplan ska ha påbörjats under 2023. Såsom s.k. sakägare kommer vi att kontinuerligt få information om hur detta fortskrider. Vi har ännu inget hört och gör ingenting för att påskynda processen

Balkongprojekt är avslutat per 2025-06-30 och innebar ingen ekonomisk avvikelse från Riksbyggens offert. På Mandolingatan däremot fanns det på flera ställen eternitplattor kvar vilket måste saneras. Detta fördyrade projektet i storleksordningen 1,5%.

Styrelsen har påbörjat ett projekt, energieffektivisering för att spara både på miljö och energikostnader. Tanken är att vi ska göra investeringar som egentligen långsiktigt inte ska utgöra en kostnad utan den ska löna sig genom det vi kan spara på energikostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 948 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 84 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 88 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 944 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-10-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	35 090	33 039	31 178	30 417	30 065
Resultat efter finansiella poster*	-29 789	-26 861	6 262	25 330	9 562
Årets resultat	-29 789	-26 237	6 262	21 414	9 562
Resultat exkl avskrivningar	-27 619	-24 084	8 416	23 633	11 976
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-34 292	-30 757	1 743	17 010	5 353
Balansomslutning	78 326	108 739	133 048	126 165	100 492
Soliditet %*	86	90	93	92	94
Likviditet %	165	450	818	662	519
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	89	93	57	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	740	694	660	644	637
Driftkostnader kr/kvm	515*	471*	458	428	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	455	434	388	328
Energikostnad kr/kvm*	196	190	165	155	147
Reservering till underhållsfond kr/kvm	151	151	151	150	150
Sparande kr/kvm*	260	287	215	576	286
Skuldsättning kr/kvm*	0	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	0	0	0	0	0
Räntekänslighet %*	0	0	0	0	0

* obligatoriska nyckeltal

*Exklusive underhållskostnader för balkongerna

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror även i år på den omfattande balkongrenoveringen som blev klar under slutet av 2024–2025. Hela projektet med balkongerna har gott och väl rymts inom föreningens underhållsfond och de likvida medlen har räckt till hela projektet utan att behöva ta något externt lån. Föreningens kvarvarande likvida medel räcker därefter gott och väl till de löpande utgifterna, men vid behov av nya större underhåll kommer eventuella behov av att ta ut nya lån att uppstå.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 589 566	55 410 290	63 666 296	-26 237 488
Disposition enl. årsstämmobeslut			-26 237 488	26 237 488
Reservering underhållsfond		6 673 000	-6 673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 075 322	39 075 322	
Årets resultat				-29 789 041
Vid årets slut	4 589 566	23 007 968	69 831 130	-29 789 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	37 428 808
Årets resultat	-29 789 041
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 075 322
Summa	40 042 089

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **40 042 089**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning *	Not 2	35 090 124	33 039 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 821	1 140 804
Summa rörelseintäkter		35 478 945	34 180 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-59 514 290	-56 776 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 996 360	-3 883 457
Personalkostnader	Not 6	-468 449	-430 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 170 172	-2 153 506
Summa rörelsekostnader		-66 149 271	-63 243 407
Rörelseresultat		-30 670 326	-29 063 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 997	34 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	858 951	2 265 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664	-98 678
Summa finansiella poster		881 284	2 201 828
Resultat efter finansiella poster		-29 789 041	-26 861 400
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	623 912
Årets resultat		-29 789 041	-26 237 488

*Nettoomsättningen har räknats om för att stämma överens med de nya nyckeltalen.



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	59 628 953	56 799 126
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 628 953	56 799 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 080 500	1 080 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 500	1 080 500
Summa anläggningstillgångar		60 709 453	57 879 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 231	25 216
Övriga fordringar	Not 15	290 266	351 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 576 430	3 132 418
Summa kortfristiga fordringar		2 869 927	3 509 402
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	7 500 000	41 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 500 000	41 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 246 439	6 350 318
Summa kassa och bank		7 246 439	6 350 318
Summa omsättningstillgångar		17 616 366	50 859 720
Summa tillgångar		78 325 819	108 739 345



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 589 566	4 589 566	
Fond för yttre underhåll	23 007 968	55 410 289	
Summa bundet eget kapital	27 597 534	59 999 855	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	69 831 129	63 666 296	
Årets resultat	-29 789 041	-26 237 488	
Summa fritt eget kapital	40 042 088	37 428 808	
Summa eget kapital	67 639 622	97 428 663	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	1 928 522	7 739 200
Övriga skulder	Not 20	111 670	109 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	8 646 006	3 462 171
Summa kortfristiga skulder		10 686 198	11 310 683
Summa eget kapital och skulder		78 325 819	108 739 345



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-30 670 326	-29 063 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 170 172	2 153 506
Utdelningar	22 997	34 840
Förändring inkomstskatt		-3 291 430
	-28 477 156	-30 166 313
Erhållen ränta	1 444 922	2 671 770
Erlagd ränta	-664	-98 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 032 899	-27 593 220
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	53 505	-297 251
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-624 485	5 691 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 603 879	-22 199 209
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 000 000	-5 000 000
Investeringar i pågående byggnation	0	155 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 000 000	-4 844 631
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-32 603 879	-27 043 840
Likvida medel vid årets början	47 350 318	74 394 158
Likvida medel vid årets slut	14 746 439	47 350 318



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	27 393 933	24 697 484
Hyror, garage, p-platser	2 214 815	2 158 588
Bränsleavgifter, bostäder*	4 338 069	5 023 629
Kabel-tv-avgifter	855 360	855 162
Övriga rörelseintäkter	287 947	304 512
Summa nettoomsättning	35 090 124	33 039 375

*Bränsleavgifterna har under året börjat inbakas i årsavgifterna

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	281 282	322 062
Försäkringsersättningar	107 539	818 742
Summa övriga rörelseintäkter	388 821	1 140 804



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 284 982	-723 965
Underhåll, Alla balkonger färdiga	-36 790 340	-36 004 543
Reparationer	-1 460 695	-1 631 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 241 281	-1 173 600
Tomträttsavgäld	-1 187 800	-1 187 800
Arrendeavgifter	-2 301 250	-2 264 500
Försäkringspremier	-391 205	-360 698
Kabel- och digital-TV	-1 569 875	-1 497 886
Återbäring från Riksbyggen	11 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-144 555	-40 963
Serviceavtal	-281 833	-238 887
Obligatoriska besiktningar	-355 064	-528 828
Bevakningskostnader	-31 887	-29 103
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 202
Snö- och halkbekämpning	-294 613	-461 961
Ersättningar till hyresgäster	0	-864
Förbrukningsinventarier	-71 724	-34 361
Fordons- och maskinkostnader	-950	-26 471
Vatten	-1 845 775	-1 633 451
Fastighetsel	-1 565 667	-1 636 302
Uppvärmning	-5 206 078	-5 108 529
Sophantering och återvinning	-1 265 176	-1 206 063
Förvaltningsarvode drift	-1 235 042	-985 674
Summa driftskostnader	-59 514 290	-56 776 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-7 914
Förvaltningsarvode administration	-3 422 483	-3 045 616
Lokalkostnader	-1 200	-720
IT-kostnader	-50 010	-20 351
Arvode, yrkesrevisorer	-44 850	-34 358
Övriga försäljningskostnader	-22 874	-22 509
Övriga förvaltningskostnader	-42 945	-110 697
Kreditupplysningar	-34 069	-17 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-127 152	-98 621
Representation	-11 090	-290
Kontorsmateriel	-2 748	-7 717
Telefon och porto	-179 299	-121 803
Medlems- och föreningsavgifter	-28 800	-28 800
Bankkostnader	-17 488	-16 565
Advokat och rättegångskostnader	0	-338 533
Övriga externa kostnader	-11 352	-11 140
Summa övriga externa kostnader	-3 996 360	-3 883 457



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-307 350	-301 946
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 183	-48 876
Övriga kostnadsersättningar	-33 802	-27 311
Sociala kostnader	-52 114	-52 037
Summa personalkostnader	-468 449	-430 170

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-440 997	-440 997
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 729 176	-1 712 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 170 172	-2 153 506

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning från Länsförsäkringar	22 997	34 840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 997	34 840

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	849 324	2 254 088
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 449	1 130
Övriga ränteintäkter	6 178	10 448
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	858 951	2 265 666

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Statlig inkomstskatt	0	623 912
Summa skatt på årets resultat	0	623 912



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 450 000	32 450 000
Tillkommande utgifter	133 093 074	128 093 074
Markanläggning	0	0
	165 543 074	160 543 074
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	170 543 074	165 543 074
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 716 976	-26 275 980
Tillkommande utgifter	-82 026 972	-80 314 463
Markanläggningar	0	0
	-108 743 948	-106 590 443
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-440 997	-440 997
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 729 176	-1 712 509
	-2 170 172	-2 153 506
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-110 914 120	-108 743 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 628 953	56 799 126
Varav		
Byggnader	5 292 027	5 733 024
Tillkommande utgifter	54 336 926	51 066 102
Taxeringsvärden		
Bostäder	762 000 000	870 000 000
Totalt taxeringsvärde	762 000 000	870 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>487 000 000</i>	<i>485 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>275 000 000</i>	<i>385 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	2 528 401	2 528 401
Bilar och andra transportmedel	700 000	700 000
	3 228 401	3 228 401
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 228 401	3 228 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-2 528 401	-2 528 401
Bilar och andra transportmedel	-700 000	-700 000
	-3 228 401	-3 228 401
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 228 401	-3 228 401
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
1 andel i Riksbyggen	500	500
Lån till Intresseföreningen för 2 160 andelar i Riksbyggen	1 080 000	1 080 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 080 500	1 080 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 031	25 016
Kundfordringar	200	200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 231	25 216

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	56 115	123 795
Skattekonto	234 151	227 973
Summa övriga fordringar	290 266	351 768

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	20 300	29 200
Upplupna ränteintäkter	59 765	645 735
Förutbetalda försäkringspremier	202 263	188 942
Förutbetalda driftkostnader	5 483	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	871 743	839 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	377 865	381 830
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 043	180 262
Förutbetald tomträttsavgäld	296 950	296 950
Förutbetalda hyreskostnader	580 625	570 000
Förutbetalda leasingavgifter	394	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 576 430	3 132 418

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristiga placeringar	7 500 000	41 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	7 500 000	41 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Sparkonto SBAB	2 062 995	2 927 700
Transaktionskonto	5 183 444	3 422 618
Summa kassa och bank	7 246 439	6 350 318

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	1 830 613	2 086 079
Ej reskontraförda leverantörsskulder	97 909	5 653 121
Summa leverantörsskulder	1 928 522	7 739 200

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	107 130	98 880
Skuld sociala avgifter och skatter	4 540	10 431
Summa övriga skulder	111 670	109 311



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	55 507	78 800
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 908 684	10 417
Upplupna elkostnader	89 844	93 053
Upplupna vattenavgifter	164 425	162 840
Upplupna värmekostnader	210 689	212 870
Upplupna kostnader för renhållning	97 258	79 308
Upplupna revisionsarvoden	36 500	35 400
Upplupna styrelsearvoden	266 619	280 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 250	3 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 808 230	2 506 274
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 646 006	3 462 171

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar avser uttagna pantbrev som inte är pantsatta för skuld	107 286 188	107 286 188

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23:e september 2025

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Denny Dernbo

Marie Holmgren

Jan Abrahamsson

Maria Gomez Gonzales

Monika Gustafsson

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av den digitala signeringen

Moore KLN AB

Helene Abenius
Auktoriserad revisor

Ben Saeang
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Ruddalen 1
Org.nr. 757201-7312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ruddalen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 ISA 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 ISA 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, avsiktliga 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Brf Ruddalen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Göteborg datum som framgår av våra digitala underskrifter

Moore KLN AB

Heléne Abenius
Auktoriserad revisor FAR

Ben Saeang
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ben Saeang
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-01 13:46:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9d6c3fe1f0d043cf8fa472a31f4758f7

Underskrift 2

Namn: Heléne Abenius
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-01 16:43:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4ffd9b34ba2749fb87b16dcaaf02ef51

BRF Ruddalen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ruddalen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860