Årsredovisning

för

Brf Rydbogården

769606-2475

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rydbogården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 17 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 17 maj 2026

Niklas Engberg

Årsredovisning

för

Brf Rydbogården

769606-2475

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Rydbogården, med säte i Österåker, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2024.

Föreningens fastighet
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rydbo 1:78 med säte i Österåker kommun. Föreningen har adress Björkvägen 2 - 32, 184 94 Åkersberga.

Föreningens fastighet består av 2 enplanshus och 1 tvåplanshus innehållande 16 lägenheter i storlekarna 34 kvm och 46 kvm. Två gårdsbyggnader med kallförråd för lägenheter. Fastighetsförråd, vattenmätare och elcentral för fastigheten är beläget i ett av förråden. Elcentraler och mätare för lägenheter är beläget i markskåp vid respektive huskropp/gavel. Husen ligger inom samma registerfastigheter. Samtliga lägenheter innehar en egen parkeringsplats med eget skötselseavsvar. Den totala boytan är 640 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:
8 st 2 rum och kök (34 kvm)
8 st 2 rum och kök (46 kvm)

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är medlem i Rydbos vägförening.

Fastighetsavgift
Den kommunala fastighetsavgiften uppgick under år 2025 till 1 724 kr per lägenhet uppdelat på 16 lägenheter vilket totalt blir 27 584 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 9 729 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 000 000 kr och markvärde 1 729 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal
Föreningen har under 2025 haft avtal med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel	WIAB
Trädgårdsskötsel	Craft Tech Sverige AB
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB och Robin B Entreprenad AB
Fastighetsel	E.ON
Vatten och avfall	Roslagsvatten och avfall

Ekonomisk plan
Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 901 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Underhållsplan
Föreningen har en underhållsplan som upprättades år 2025 och sträcker sig fram till år 2074.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Grundström	Ordförande
	Niklas Jerbrant	
	Niklas Gardelin Engberg	
Suppleant	Tim Lindner Morin	
	Ami Ghajar	

Ny sammansättning från och med 2025-09-03

Ledamöter	Niklas Gardelin Engberg	Ordförande
	Niklas Jerbrant	
	Ami Ghajar	
Suppleant	Tim Lindner Morin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor
Jan Erik Forsberg
JEF Holding AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 20 medlemmar.
Av 16 medlemslägenheter har 3 lägenhet överlåtits under året.
Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	851	644	577	577
Resultat efter finansiella poster	60	-374	-414	-200
Soliditet (%)	48,4	48,0	49,1	50,9
Årets resultat exkl. avskrivningar	177	-257	-297	-84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 330	1 006	901	901
Skuldsättning per kvm (kr)	9 011	9 089	9 227	9 227
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 011	9 089	9 227	9 227
Sparande per kvm (kr)	313	-402	-433	-131
Räntekänslighet (%)	6,8	9,0	10,2	10,2
Energikostnad per kvm (kr)	198	184	167	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 752 000	439 424	-371 691	-373 706	**5 446 027**
Disposition av föregående års resultat:		65 824	-439 530	373 706	**0**
Årets resultat				59 502	**59 502**
Belopp vid årets utgång	**5 752 000**	**505 248**	**-811 221**	**59 502**	**5 505 529**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-811 220
årets vinst	59 502
	-751 718

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	287 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-24 000
i ny räkning överföres	-1 014 718
	-751 718

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	851 210	643 951
Övriga rörelseintäkter		46	-19
Summa rörelseintäkter		**851 256**	**643 932**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-312 985	-423 921
Övriga externa kostnader	4	-94 185	-156 609
Personalkostnader	5	-33 117	0
Avskrivningar		-116 600	-116 600
Summa rörelsekostnader		**-556 887**	**-697 130**
Rörelseresultat		**294 369**	**-53 198**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	4 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 894	-324 788
Summa finansiella poster		**-234 867**	**-320 508**
Resultat efter finansiella poster		**59 502**	**-373 706**
Årets resultat		**59 502**	**-373 706**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 349 544	10 466 144
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 349 544**	**10 466 144**
Summa anläggningstillgångar		**10 349 544**	**10 466 144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 232
Övriga fordringar	7	994 850	849 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 979	30 356
Summa kortfristiga fordringar		**1 034 829**	**883 309**
Summa omsättningstillgångar		**1 034 829**	**883 309**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 384 373**	**11 349 453**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 752 000	5 752 000
Fond för yttre underhåll		505 248	439 424
Summa bundet eget kapital		**6 257 248**	**6 191 424**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-811 220	-371 690
Årets resultat		59 502	-373 706
Summa fritt eget kapital		**-751 718**	**-745 396**
Summa eget kapital		**5 505 530**	**5 446 028**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 767 048	5 816 860
Leverantörsskulder		15 103	15 614
Skatteskulder		1 954	3 235
Övriga skulder		149	148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	94 589	67 568
Summa kortfristiga skulder		**5 878 843**	**5 903 425**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 384 373**	**11 349 453**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		59 502	-373 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 600	116 600
Betald skatt		-270	-450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**175 832**	**-257 556**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 232	-3 232
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 623	4 802
Förändring av leverantörsskulder		-511	-69 160
Förändring av kortfristiga skulder		27 021	-1 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**195 951**	**-326 973**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-49 812	-46 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-49 812**	**-46 111**
Årets kassaflöde		**146 139**	**-373 084**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		846 885	1 219 939
Likvida medel vid årets slut		**993 024**	**846 855**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	851 090	643 891
Övrig rörelseintäkt	120	60
	851 210	**643 951**

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Fastighetsskötsel	11 815	11 568
Trädgårdsskötsel	4 038	114 673
Snöröjning/sandning	49 841	86 804
Serviceavtal	0	1 506
Gemensamhetsanläggning	40 320	31 360
Reparationer	0	3 100
Underhåll	24 000	0
Fastighetsel	21 480	25 790
Vatten och avlopp	104 922	92 011
Avfallshantering	44 478	46 042
Försäkringskostnader	7 091	11 067
Städavgifter	5 000	0
	312 985	**423 921**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	27 584	26 080
Porto	488	0
Revisionsarvode	12 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	50 613	49 101
Juridisk konsultation	0	12 475
Underhållsplan	2 802	31 875
Gåvor	0	413
Övriga poster	198	1 290
Upprättande av energidekl	0	10 375
	94 185	**156 609**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	25 200	0
Sociala avgifter	7 917	0
	33 117	**0**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 660 000	12 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 660 000**	**12 660 000**
Ingående avskrivningar	-2 193 856	-2 077 256
Årets avskrivningar	-116 600	-116 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 310 456**	**-2 193 856**
Utgående redovisat värde	**10 349 544**	**10 466 144**
Redovisat värde mark		
Redovisat värde mark	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	1 729 000	2 002 000
	9 729 000	**9 802 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 825	2 836
Avräkningskonto klientkonto	993 025	846 885
	994 850	**849 721**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Vägföreningsavgifter	22 400	17 920
Försäkring	5 065	0
Ekonomisk förvaltning	12 514	12 436
	39 979	**30 356**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,70	2026-12-16	3 005 596	3 027 101
SBAB	3,75	2026-01-19	2 761 452	2 789 759
			5 767 048	**5 816 860**
Kortfristig del av fastighetslån			5 767 048	5 816 860

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån:5 767 048 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	314	910
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	2 529	5 162
Snöröjning	4 625	17 850
Förutbetalda årsavgifter	62 121	18 646
	94 589	**67 568**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 948 000	6 948 000
	6 948 000	**6 948 000**

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-03-25
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Niklas Engberg

Niklas Jerbrant

Ami Ghajar

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult
JEF Holding AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Rydbogården.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-01 22:54:17

Dokumentet är undertecknat av:

Jan Erik Forsberg (19670226XXXX) Revisor	2026-04-01 22:54:16
Ami Ghajar (19670811XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 12:40:54
Niklas Gustav Gardelin Engberg (19920924XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 19:58:09
ANDERS NIKLAS JERBRANT (19721220XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 12:35:15

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Rydbogården.pdf (203314 byte)

15FDE5FFDE78E7D43904C99DDAD5859980A885C2A88B4FFEC144266AD6855E83283EDE0FCDEC0ED47C3A
0877A0B5CB72C039E09606F654DF858944C6F947BF70

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

JEF
Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Rydbogården Org.nr 769606-2475

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rydbogården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2026

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-01 22:56:09

Dokumentet är undertecknat av:

Jan Erik Forsberg (19670226XXXX) Revisor — 2026-04-01 22:56:09

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (96805 byte)

BC1C91324F4F092CA9D114240E33FF69CF94E08E8FD0CA7146433B7BFB4572143D9473A18B490AB155B1
AD3E77915DCAD0D5D2B90CE0E0A8365984ED2FADF0CA

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support