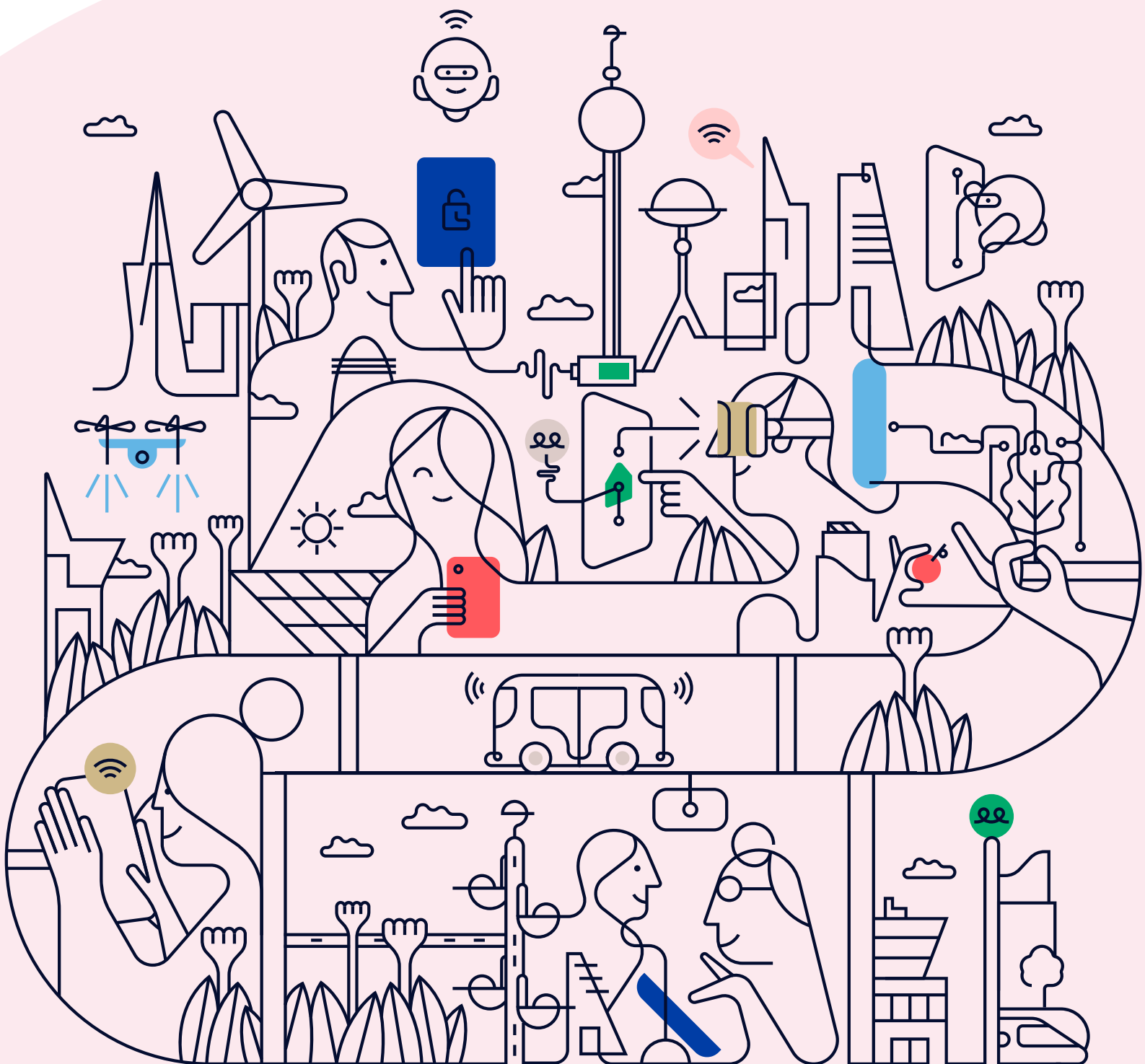




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kv Ruth 8

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 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
Ruth 8	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 728 kvm. Byggnadens totalyta är 2 728 kvm.

Styrelsens sammansättning

Renée Zhang	Ordförande
Lawand Rasoul	Ledamot
Anton Mårtensson	Ledamot
Sofia Bergström Nielsen	Ledamot
Helena Brobäck	Suppleant
Karin Kroon Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Gunilla Liguro

Firmateckning

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

Revisorer

Filip Lundberg Auktoriserad revisor BDO Syd KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. Uppdatering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2079.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation takterrasser på våning 6, 1B, pga inträngande regnvatten i lägenheter på våning 5.
Spolning av avloppsstammar
- 2024** ● Underhållsmålning delar av trapphusen
Slipning och lackning av entré-partier
Installation av automatiska dörröppnare på ytterdörrar.
- 2025** ● Rengöring av ventilationsaggregat i lägenheter.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
- 2027** ● Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Besiktning rökluckor	Brandskydd Skåne AB
Bredband, kabel-TV	Sappa
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Eon
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsjour	Security Assistance Syd AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Hyra/tvätt entremattor	HR Björkmans Entremattor AB
Revision	BDO Syd KB
Service, tillsyn hissar	Kone
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Värme, vatten	Heimstaden Hjalmar AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Malmö Ruth GA:1, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar cykelparkering, gästparkering, miljöhus/sopsortering, markanläggning samt belysning. Samfälligheten ägs av föreningen med en andel om 1/3 tillsammans med Heimstaden som äger 2/3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån har skett under året.

- Lån 2: löpte ut under augusti 2025. Ny kredit togs på Nordea, kreditnummer 3975 85 61863, med rörlig ränta.

- Lån 3: löpte ut under juni 2025. Ny kredit togs på Nordea, kreditnummer 3975 85 45337, med bunden ränta på 2,84% ränta, löper till 2028-06-21.

Höjning av avgiften med 1,39%, samt en sänkning av den obligatoriska bredbandsavgiften med 23 kr/månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 209 441	2 209 957	2 071 944	2 057 489
Resultat efter fin. poster	142 842	152 852	-1 020 906	-590 989
Soliditet (%)	86	85	85	85
Yttre fond	1 287 059	694 484	50 000	229 056
Taxeringsvärde	88 000 000	80 400 000	80 400 000	72 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	803	750	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	98,0	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 306	4 792	4 839	4 895
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 306	4 792	4 839	4 895
Sparande / kvm totalyta, kr	329	387	439	359
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	20	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	55	55	48	39
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	31	26	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	118	104	94	91
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	2,14	2,09	-
Räntekänslighet (%)	5,36	5,97	6,45	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 635 000	-	-	79 635 000
Fond, yttre underhåll	694 484	-149 425	742 000	1 287 059
Balanserat resultat	-4 435 311	320 277	-742 000	-4 875 034
Årets resultat	152 852	-152 852	142 842	142 842
Eget kapital	76 047 025	0	142 842	76 189 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 133 034
Årets resultat	142 842
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-742 000
Totalt	-4 732 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 732 192

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	2 209 441	2 209 957
Övriga rörelseintäkter	3	3 654	25 250
Summa rörelseintäkter		2 213 095	2 235 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-851 605	-850 439
Övriga externa kostnader	9	-147 137	-141 007
Personalkostnader	10	-77 168	-73 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 996	-753 996
Summa rörelsekostnader		-1 829 906	-1 819 324
RÖRELSERESULTAT		383 190	415 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 477	18 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-247 825	-281 220
Summa finansiella poster		-240 348	-263 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 842	152 852
ÅRETS RESULTAT		142 842	152 852

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	86 989 248	87 743 244
Summa materiella anläggningstillgångar		86 989 248	87 743 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 989 248	87 743 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 492	0
Övriga fordringar	14	1 257 760	1 610 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 958	113 155
Summa kortfristiga fordringar		1 344 210	1 723 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 344 210	1 723 584
SUMMA TILLGÅNGAR		88 333 458	89 466 828

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 635 000	79 635 000
Fond för yttre underhåll		1 287 059	694 484
Summa bundet eget kapital		80 922 059	80 329 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 875 034	-4 435 311
Årets resultat		142 842	152 852
Summa fritt eget kapital		-4 732 192	-4 282 459
SUMMA EGET KAPITAL		76 189 867	76 047 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 030 000	0
Summa långfristiga skulder		2 030 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 715 668	13 073 328
Leverantörsskulder		65 301	62 004
Skatteskulder		6 434	7 600
Övriga kortfristiga skulder		30 039	33 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	296 149	243 193
Summa kortfristiga skulder		10 113 591	13 419 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 333 458	89 466 828

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	383 190	415 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	753 996	753 996
	1 137 186	1 169 879
Erhållen ränta	7 477	18 189
Erlagd ränta	-236 715	-287 094
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	907 948	900 974
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 619	-119 597
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 338	60 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	973 905	841 576
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 327 660	-127 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 327 660	-127 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	-353 755	713 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 578 802	864 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 225 047	1 578 802

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kv Ruth 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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.

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	2 091 120	2 091 120
Bredband	100 368	100 368
Pantsättningsavgift	5 247	5 157
Överlåtelseavgift	2 903	4 179
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	9 800	9 082
Öres- och kronutjämning	3	2
Summa	2 209 441	2 209 957

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	25 250
Återbäring försäkringsbolag	3 654	0
Summa	3 654	25 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 612	42 671
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 768	6 062
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 905	14 421
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 190
Larm och bevakning	3 491	0
Städning enligt avtal	0	17 982
Besiktningar	11 155	0
Hissbesiktning	2 320	2 245
Brandskydd	2 820	10 168
Gårdkostnader	0	2 029
Gemensamma utrymmen	1 043	1 892
Snöröjning/sandning	19 775	26 921
Serviceavtal	80 373	56 578
Mattvätt/Hyrmattor	11 726	11 117
Förbrukningsmaterial	1 504	4 284
Summa	208 492	198 560

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	7 990
Trapphus/port/entr	0	13 150
Dörrar och lås/porttele	2 516	3 288
VVS	3 372	7 462
Ventilation	36 308	0
Elinstallationer	65 299	3 574
Hissar	0	10 444
Tak	8 991	0
Summa	116 486	45 908

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	57 550
Dörrar och lås	0	91 875
Summa	0	149 425

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 293	51 403
Uppvärmning	150 945	148 913
Vatten	117 512	84 458
Sophämtning/renhållning	9 989	40 677
Summa	330 739	325 451

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 628	0
Bredband	87 576	64 265
Fastighetsskatt	70 684	66 830
Summa	195 888	131 095

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 402
Tele- och datakommunikation	351	333
Juridiska åtgärder	20 531	0
Revisionsarvoden extern revisor	34 375	28 125
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	64 976	64 775
Överlåtelsekostnad	2 058	6 092
Pantsättningskostnad	5 292	10 320
Administration	11 587	9 720
Konsultkostnader	0	18 750
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Summa	147 137	141 007

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 302
Bilersättning skattefri	0	385
Bilersättning skattepliktig	0	308
Arbetsgivaravgifter	18 368	15 887
Summa	77 168	73 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	247 825	281 218
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	247 825	281 220

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 922 250	97 922 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 922 250	97 922 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 179 006	-9 425 010
Årets avskrivning	-753 996	-753 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 933 002	-10 179 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 989 248	87 743 244
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 522 117</i>	<i>22 522 117</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	22 400 000
Summa	88 000 000	80 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 406	17 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 406	17 406
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 406	-17 406
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 406	-17 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 713	31 627
Transaktionskonto	271 922	511 182
Borgo räntekonto	953 124	1 067 620
Summa	1 257 760	1 610 429

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 373	28 383
Förutbet försäkr premier	38 494	37 628
Förutbet kabel-TV	22 091	21 894
Upplupna intäkter	0	25 250
Summa	84 958	113 155

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-08-20	2,36 %	6 036 489	6 036 489
Nordea	2028-06-21	2,84 %	2 130 000	2 230 000
Nordea	2026-06-10	2,34 %	3 579 179	4 806 839
Summa			11 745 668	13 073 328
Varav kortfristig del			9 715 668	13 073 328

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 107 368 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	28 999	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	3 605
Uppl kostn el	4 098	4 791
Uppl kostnad Värme	26 194	20 018
Uppl kostn räntor	23 922	12 812
Uppl kostn vatten	15 593	8 684
Uppl kostnad Sophämtning	0	10 169
Uppl kostnad arvoden	9 715	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 052	0
Förutbet hyror/avgifter	184 576	183 114
Summa	296 149	243 193

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 492 249	18 492 249

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Anton Mårtensson
Ledamot

Lawand Rasoul
Ledamot

Renée Zhang
Ordförande

Sofia Bergström Nielsen
Ledamot

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

BDO Syd KB
Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 08:10

DOCUMENT ID:

B1JICdnaWe

ENVELOPE ID:

rkeJxR_2pbe-B1JICdnaWe

DOCUMENT NAME:

Brf Kv Ruth 8, 769617-3793 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

45cc1dd9e6355b5acdd9bf1f473a1b4205b1434903fc80

66f0654d2d519b364f5266c52cb174a9a383c943e73fce

0636efe67c12e6d8343086674981c1262ae8

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. ANTON MÅRTENSSON anton.martensson@kvrut h.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:11 28.04.2026 00:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.232.106
2. Sofia Bergström Nielsen smsofber@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:51 30.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.232.75
3. LAWAND RASOUL lawand@live.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 22:36 27.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.232.167
4. RENÉE ZHANG dagerrenee@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 10:36 01.05.2026 01:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.226
5. FILIP LUNDBERG filip.lundberg@bdo.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:44 04.05.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 Kv Ruth 8, org.nr 769617-3793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Ruth 8 för år 2025.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kv Ruth 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum för elektronisk signering

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 08:10

DOCUMENT ID:

B1bkIRO2pWe

ENVELOPE ID:

ryye0dhT-I-B1bkIRO2pWe

DOCUMENT NAME:

RB Kv Ruth 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8503a28af6e7439b79a45a9b28d41b5c9363991fd1fed1
6bc70adbda75eb2d3cb76e61dc246e471eb3d74eeb965
6d637983e3b8e2ff616bbb214396716bd0c45

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP LUNDBERG	Signed	04.05.2026 07:43	eID	Swedish BankID
filip.lundberg@bdo.se	Authenticated	04.05.2026 07:43	Low	IP: 217.119.170.26

* 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