

Årsredovisning

för

Brf Rudan Större 5

716420-2272

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

1 (11)

Styrelsen för Brf Rudan Större 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp den 19 oktober 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och lokaler med hyresrätt. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Styrelsens sammansättning har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-24 maj

Birgitta W Sabelström	ordförande
Minna Bodén	ledamot
Henrik Hofling	ledamot
Christian Wahlberg	suppleant

För tiden 24 maj-31 dec

Henrik Hofling	ordförande
Markus Nyemad	ledamot
Joakim Edvardsson Reimar	ledamot
Johanna Wiklander	ledamot
Anne-Marie Kvist	ledamot
Christian Wahlberg	suppleant

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 12 st protokollförda sammanträden förutom ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023.

Till de frågor styrelsen behandlat hör styrelsens arbetsform, godkännande av nya medlemmar, föreningens ekonomi samt upprustning och förvaltning av fastigheten.

Mediator AB, har haft hand om den ekonomiska förvaltningen.
Städningen av trapphusen har skötts av BlomQuist Städservice AB.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Rudan större 5 med adress Renstiernas gata 16/Folkkungagan 97, Katarina församling, Södermalm, Stockholm. Byggår 1898. Fastigheten omfattar 2 698 kvm, varav bostadsyta är 1.949 kvm och lokalyta 749 kvm.

Marken är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av 23 lägenheter och 3 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från år 2020 till 2049 som uppdateras varje år.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler som samtliga varit uthyrda under året.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkonoret.

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

2 (11)

Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönstren mot gården har reparerats och målats, mindre justeringar återstår (bland annat fönsterbleck). En ny ventil har monterats för att förbättra ventilationen i tvättstugan. Detta innefattade även håltagning och draging av ventilationsrör ut mot gården.

Rör i anslutning till en av föreningens lokaler har kontrollerats genom filmning för att säkerställa att det inte finns några läckage. Inga anmärkningar hittades.

Båda föreningens hissar har kontrollerats enligt förordning och anmärkningar har åtgärdats.

Samtliga lägenheter har genomgått OVK-besiktning. Denna följdes upp av en process för att inventera ventilationskanaler under 2024, samt en process för att åtgärda eventuella anmärkningar.

Beslut fattades av styrelsen att utse en partner för att sköta den tekniska förvaltningen av fastigheten, med offertprocess och val av samarbetspartners under våren 2024.

Ett förslag har tagits fram för revision av föreningens stadgar, för att tillse att dessa är uppdaterade i enlighet med gällande lagstiftning och förordningar. Beslut om uppdatering av stadgarna avses fattas på årsmötet i maj 2024.

För att säkra föreningens långsiktiga ekonomiska ställning och förmåga att förvalta huset på ett lämpligt sätt har styrelsen fattat beslut att vid årsmötet 2024 föreslå en avgiftshöjning om 15%.

Ett ettårigt förlängningsavtal tecknades med Big Ben i väntan på vidare förhandlingar av nytt flerårsavtal under hösten 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 9

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 10

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 851	2 726	2 633	2 552
Resultat efter finansiella poster (tkr)	212	-549	258	407
Soliditet (%)	68	68	68	67
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	492	472	472	472
Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	517	505	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	35	36	0	0
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 005	10 083	10 314	10 600
Bankskuld per kvm total yta (kr)	7 228	7 228	0	0
Räntekänslighet (%)	21	21	22	22
Energikostnad per kvm total yta (kr)	287	246	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	201	235	284	311

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - total redovisad årsavgift / kvm bostadsrättsyta

* Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 20,8 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

3 (11)

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 454 875	1 052 691	2 113 000	-7 443 093	-549 440	43 628 033
Disp av föregående års resultat			-222 400	-327 040	549 440	0
Årets resultat					212 184	212 184
Belopp vid årets utgång	48 454 875	1 052 691	1 890 600	-7 770 133	212 184	43 840 217

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 770 133
årets vinst	212 184
	-7 557 949

behandlas så att avsättning till yttre reparationsfonden sker enl. stadgarna i ny räkning överföres	296 400 -7 854 349 -7 557 949
---	--

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

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

4 (11)

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	2 850 967	2 726 270
Summa rörelseintäkter		2 850 967	2 726 270
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 472 931	-2 308 162
Övriga externa kostnader	4	-102 058	-87 887
Personalkostnader	5	0	-191 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-330 300	-311 136
Summa rörelsekostnader		-1 905 289	-2 898 185
Rörelseresultat		945 678	-171 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 117	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 611	-382 280
Summa finansiella poster		-733 494	-377 525
Resultat efter finansiella poster		212 184	-549 440
Resultat före skatt		212 184	-549 440
Årets resultat		212 184	-549 440

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

5 (11)

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	63 905 286	63 542 943
Inventarier och installationer	7	75 653	77 697
Summa materiella anläggningstillgångar		63 980 939	63 620 640

Summa anläggningstillgångar		63 980 939	63 620 640
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		172 738	0
Övriga fordringar		64 524	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 562	55 117
Summa kortfristiga fordringar		296 824	55 496

Kassa och bank

Kassa och bank		418 888	791 113
Summa kassa och bank		418 888	791 113

Summa omsättningstillgångar		715 712	846 609
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		64 696 651	64 467 249
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

6 (11)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 507 566	49 507 566
Fond för yttre underhåll		1 890 600	2 113 000
Summa bundet eget kapital		51 398 166	51 620 566
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 770 133	-7 443 093
Årets resultat		212 184	-549 440
Summa fritt eget kapital		-7 557 949	-7 992 533
Summa eget kapital		43 840 217	43 628 033
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 625 000	7 750 000
Summa långfristiga skulder		11 625 000	7 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 875 000	11 750 000
Leverantörsskulder		309 653	372 855
Skatteskulder		487 484	462 494
Övriga skulder	10	202 027	138 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	357 270	365 483
Summa kortfristiga skulder		9 231 434	13 089 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 696 651	64 467 249

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

7 (11)

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		212 184	-549 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		330 300	311 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		542 484	-238 304
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-172 738	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-68 590	295
Förändring av leverantörsskulder		-63 202	184 154
Förändring av kortfristiga skulder		80 420	128 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		318 374	74 805
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-690 599	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-690 599	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-500 000
Årets kassaflöde		-372 225	-425 195
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		791 113	1 216 309
Likvida medel vid årets slut		418 888	791 114

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

8 (11)

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), från och med detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Redovisningsprinciperna har ändrats detta år från att ha varit K2.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Stomme	205 år
Stammar	60 år
Fönster, dörrar, balkonger, hissar, ventilation, el	50 år
Tak o plåt	40 år
Undercentral	25 år
Tvättstuga, sopanläggning, värmepump mm	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	935 394	912 600
Hysesintäkter, lokaler moms	1 599 912	1 512 558
Fastighetsskatt, momspliktig	208 320	208 320
Kabel TV	71 760	71 760
Balkongavgift	6 000	6 000
Elstöd, utdelning Brandkontoret samt påminnelseavg	29 581	15 032
	2 850 967	2 726 270

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

9 (11)

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, extra tjäns	51 446	14 125
Städ	58 072	55 007
Obligatoriska besiktningar - Sotning	0	98 753
Hissar	47 150	103 345
Reparationer	96 456	70 626
Underhåll	0	873 110
El, fastighet	68 831	66 338
Uppvärmning	432 596	375 334
Vatten	271 849	220 714
Sophämtning	73 296	65 322
Fastighetsförsäkringar	53 070	48 498
Kabel-TV, internet	75 618	74 054
Fastighetsavgift/-skatt	244 547	242 937
	1 472 931	2 308 163

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon	0	251
Revisionsarvoden	18 682	15 862
Ekonomisk förvaltning	41 892	39 899
Övriga förvaltningskostnader	41 484	31 874
	102 058	87 886

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden inkl. sociala avgifter.

Styrelsearvoden 0 kr

Sociala avgifter 0 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	67 176 003	67 176 003
Inköp - tvättstuga o målning	690 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 866 602	67 176 003
Ingående avskrivningar	-3 633 060	-3 323 968
Årets avskrivningar	-328 256	-309 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 961 316	-3 633 060
Utgående redovisat värde	63 905 286	63 542 943
Taxeringsvärden byggnader	36 800 000	36 800 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	62 000 000
	98 800 000	98 800 000

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272

10 (11)

Not 7 Inventarier och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	172 680	172 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 680	172 680
Ingående avskrivningar	-94 983	-92 939
Årets avskrivningar	-2 044	-2 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 027	-94 983
Utgående redovisat värde	75 653	77 697

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 285 683 745-1	5,339	2024-01-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank 275 914 543-2	3,433	2028-04-25	3 875 000	3 875 000
Swedbank 275 914 544-0	3,433	2028-04-25	3 875 000	3 875 000
Swedbank 275 914 545-7	2,85	2025-06-18	3 875 000	3 875 000
Swedbank 275 914 546-5	4,11	2024-12-20	3 875 000	3 875 000
Swedbank 295 046 004-4	5,27	2024-03-28	1 000 000	1 000 000
			19 500 000	19 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 875 000	11 750 000

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 490 000	23 490 000
	23 490 000	23 490 000

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	123 143	59 500
Depositioner	78 884	78 884
	202 027	138 384

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	55 549	22 662
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	253 370	151 821
Upplupna styrelsearvoden	45 000	160 000
Upplupna soc avg	3 351	31 000
	357 270	365 483

Brf Rudan Större 5
Org.nr 716420-2272


11 (11)


UNDERSKRIFTER

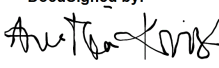
Stockholm den

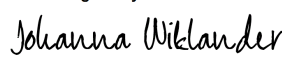
DocuSigned by:

BD6A205721024D8...
Henrik Hofling
ordförande

DocuSigned by:

1DFD9C542CC440D...
Markus Nyemad
ledamot

DocuSigned by:

3B9598A86D07481...
Joakim Edvardsson
ledamot

DocuSigned by:

5E67F0C0C0DE410...
Anne-Marie Kvist
ledamot

DocuSigned by:

6FA2C49FC3FD4C0...
Johanna Wiklander
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

B7F57062C02A41D...
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB