

Årsredovisning

BRF Rudan 2

716421-8278

Styrelsen för BRF Rudan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISOR

Styrelsen har bestått av följande ledamöter

Lennart Trankell	Ordförande
Gunnar Törelius	Kassör
Erik Lycken	Sekreterare
Sven Pettersson	Ledamot
Jacob Haeger Christiansson	Ledamot
Henrik Wilén	Suppleant

Revisor

Camilla Öberg

Revisorssuppleant

Lotta Aschberg

Under året har hållits 12 styrelsemöten.

FASTIGHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Rudan 2 i Stockholms Stad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, fastigheten Rudan Större 2, upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Fastigheten tillträdde 1 maj 1993.

Fastigheten är en femvånings bostadsbyggnad med kontor i bottenplanet. Huset är uppfört 1901, moderniserat 1936 och ROT-omvandlat 1982-83.

I huset finns 17 bostadsrättslägenheter, fyra kontorslokaler samt lagerlokaler omfattande en yta på totalt 2 309,5 kvm, varav 1 812,5 kvm utgör lägenheter.

Bostadsrättsföreningen Rudan 2 har säte i Stockholms kommun.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaden på fastigheten i Stockholms kommun.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under perioden november 2019 till den 31 oktober 2023 varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Från den 1 november 2023 är fastigheten fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i Folksam.

Hyressättning

Avgifterna för bostadsrätterna uppgick i genomsnitt till 472,27 kronor per kvm lägenhetsyta och år (430,08 kr f.å.). Höjning av medlemsavgifter har beslutats för 2024.

Uppvärmningskostnad

Föreningens uppvärmningskostnad har under året uppgått till 404 553 kr, vilket motsvarar 175,17 kr per kvm och år (156,29 kr f.å.).

Administration och förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Löpande fastighetsskötsel utförs av styrelsens ledamöter.

Föreningens ekonomi har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Städning av trapphus har utförts av Noble Service AB.

Underhållsplan

Föreningen har en Underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och används för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Viktiga händelser under nästkommande verksamhetsår

Under senare delen av andra halvåret 2024 och med fortsättning under början av 2025 planeras för en större investering i renovering av gårdsbjälklag.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 939	1 780	1 699	1 688
Resultat efter finansiella poster	413	345	388	425
Soliditet %	51	50	47	45
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	472	432		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 000	3 000		
Sparande (kr) per kvadratmeter	265	234		
Räntekänslighet %	8,09	8,9		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	235	226		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 823	3 823		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	44,1	43,9		

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balkong- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 558 478	106 700	1 710 000	53 165	345 368
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				345 368	-345 368
Förändring av fonder		9 700	380 000	-380 000	
Årets resultat					413 043
Belopp vid årets utgång	5 558 478	116 400	2 090 000	18 533	413 043

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	18 533
Årets resultat	413 043
Summa	431 576

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	400 000
Balanseras i ny räkning	31 576
Summa	431 576

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Avgifter	855 996	782 264
Intäkter lokalhyror	1 030 254	941 960
Intäkter övrigt	53 019	55 569
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 939 269	1 779 793
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2 -1 121 308	-1 112 548
Styrelsearvoden	3 -31 029	-32 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 -198 000	-196 118
Summa rörelsekostnader	-1 350 337	-1 341 009
Rörelseresultat	588 932	438 784
Finansiella poster		
Ränteintäkter	12 385	5 405
Räntekostnader	-188 274	-98 821
Summa finansiella poster	-175 889	-93 416
Resultat efter finansiella poster	413 043	345 368
Resultat före skatt	413 043	345 368
Årets resultat	413 043	345 368

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 098 447	14 219 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	199 000	231 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		49 437	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>14 346 884</i>	<i>14 450 000</i>
Summa anläggningstillgångar		14 346 884	14 450 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 771	4 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 504	67 034
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>32 275</i>	<i>71 371</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 595 041	880 849
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 595 041</i>	<i>880 849</i>
Summa omsättningstillgångar		1 627 316	952 220
SUMMA TILLGÅNGAR		15 974 200	15 402 220

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	5 558 478	5 558 478
Balkongfond	116 400	106 700
Yttre fond	2 090 000	1 710 000
Summa bundet eget kapital	7 764 878	7 375 178
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 533	53 165
Årets resultat	413 043	345 368
Summa fritt eget kapital	431 576	398 533
Summa eget kapital	8 196 454	7 773 711
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 215 603	4 744 047
Summa långfristiga skulder	5 215 603	4 744 047
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 713 422	2 184 978
Förskott på hyror/avgifter	142 054	150 292
Leverantörsskulder	226 958	168 290
Aktuella skatteskulder	239 656	218 206
Övriga skulder	197 153	149 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 900	12 766
Summa kortfristiga skulder	2 562 143	2 884 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 974 200	15 402 220

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		588 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		198 000
Erlagd ränta		-175 889
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>611 043</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		39 096
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		149 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		799 376
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-94 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-94 884
Finansieringsverksamheten		
Balkoingfonden		9 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 700
Årets kassaflöde		714 192
Likvida medel vid årets början		880 849
Likvida medel vid årets slut		1 595 041

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	74 619	108 751
	Uppvärmning	404 553	360 963
	Vatten och avlopp	63 799	52 123
	Renhållning	76 024	62 901
	Städning	53 057	56 600
	Fastighetservice	–	56 375
	Reparationer och underhåll	94 216	129 291
	Hissar	51 661	26 535
	Fastighetsskatt/avgift	120 423	120 916
	Försäkring, Länsförsäkring, Anticimex	65 919	54 978
	Konsultkostnader	12 119	31 425
	TV/Bredband	38 976	31 498
	Moms avdragsgill del	14 680	-36 366
	Övriga kostnader	14 272	22 927
	Redovisningstjänster	36 991	33 630
		1 121 309	1 112 547

Not 3	Styrelsearvoden	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	27 000	28 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>27 000</i>	<i>28 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	4 029	4 343
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>31 029</i>	<i>32 343</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad med byggnadsinventarier 0,5-10 procent, 10-200 år.
Inventarier 5-20 procent, 5-10 år.
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 940 830	11 940 830
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	45 447	-
Utgående anskaffningsvärden	11 986 277	11 940 830
Ingående avskrivningar	-1 147 678	-983 714
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-166 000	-163 964
Utgående avskrivningar	-1 313 678	-1 147 678
Ingående anskaffningsvärde mark	3 425 848	3 425 848
Utgående anskaffningsvärde	3 425 848	3 425 848
Ingående anskaffningsvärde pågående arbete		
Inköp	49 437	-
Utgående anskaffningsvärde	49 437	-
Redovisat värde	14 147 884	14 219 000
Taxeringsvärden	69 217 000	69 217 000

Boytan utgör 1812kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 424 kvm. Byggår är 1901.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	377 826	377 826
Utgående anskaffningsvärden	377 826	377 826
Ingående avskrivningar	-146 826	-114 672
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-32 000	-32 154
Utgående avskrivningar	-178 826	-146 826
Redovisat värde	199 000	231 000

Not 7	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken, 3,66% i ränta, villkorsändring 20251201	-1 713 422	-1 713 422
	Handelsbanken, 1,02% i ränta, villkorsändring 20241201	-1 512 869	-1 512 869
	Handelsbanken, 1,02% i ränta, villkorsändring 20241201	-1 517 756	-1 517 756
	Handelsbanken, 4,85% i ränta, villkorsändring 20240301	-384 978	-384 978
	Handelsbanken, 4,85% i ränta, villkorsändring 20240402	-1 100 000	-1 100 000
	Handelsbanken, 4,85% i ränta, villkorsändring 20240111	-700 000	-700 000
		-6 929 025	-6 929 025

Lån med förfalldatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	10 503 000	10 503 000
	Summa ställda säkerheter	10 503 000	10 503 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den: 15 maj 2024



Gunnar Törelius



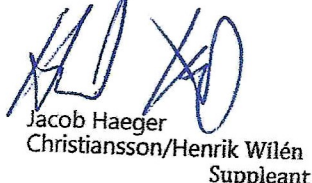
Erik Lycken



Lennart Trankell

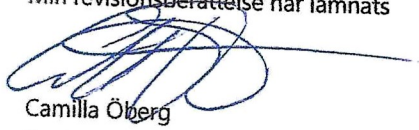


Sven Pettersson



Jacob Haeger
Christiansson/Henrik Wilén
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 16 maj 2024



Camilla Öberg
Revisor