

Årsredovisning för
BRF Rudan Större 7
716416-6253

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rudan Större 7, 716416-6253, med säte i Stockholms län, Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rudan Större 7 i Katarina församling, Stockholms stad. Adressen är Folkungagatan 93 på Södermalm i Stockholm. Byggnaden uppfördes 1899 och renoverades genomgripande 1981 - 1983.

Fastigheten innehåller 11 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 1 075 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten innehåller vidare två lokaler med en sammanlagd yta på 185 kvm. Lokalerna är uthyrda. I källarplanet finns tvättstuga, lägenhetsförråd, ett hobbyrum och en festlokal med pentry.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen är inte del av någon samfällighet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. För brandskada finns en allframtidförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Johanna Kan, ordförande

Maria Johansson, kassör

Ida Lindström, sekreterare

suppleant:

Karin Åhgren

Revisorer

Barbro Wikman, godkänd revisor FAR

Lars-Johan Cederlund, internrevisor

revisorssuppleant:

Hans Kallin, auktoriserad revisor FAR

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Arvode till styrelsen har inte utgått. Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023, och extrastämma 17 augusti 2023.

Båda föreningens lokaler är uthyrda, och det fungerar väl med hyresgästerna.

Föreningen anlitar MicroFix, Lotta Åberg för att göra bokföring, bokslut och ekonomisk administration.

Överlåtelse

Under 2023 har del av en bostadsrätt överlåtits.

Reparationer, underhåll

Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstugan. Stamspolning av samtliga rör har utförts, samt byte av lokalt stamrör i föreningens soprum. OVK-besiktning har utförts i lägenheter samt lokaler, och fastigheten blev godkänt på alla punkter.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 31 december 2024, och avser att under 2024 upprätta en ny 5-årsplan.

Utsikter för kommande år

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Avgiften för 2023 var samma som för 2022. Fr o m 2024 har

avgifterna höjts med 10 %.Allframtidensbrandförsäkringen i Brandkontoret har även för 2023 gett god utdelning.

Ekonomi

Enligt stadgarna ska föreningen varje år, om det finns vinstmedel, sätta av minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för byggnaden till fond för yttre underhåll. I bokslutet för 2023 tillförs underhållsfonden 17 700 kr.

Förbrukning av vatten, värme och el

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Vatten (m3) | 946,0 | 946,0 | 946,0 | 946,0 |
| Värme (MWh) | 194,0 | 192,0 | 198,8 | 160,8 |
| El (kWh) | 11,8 | 9,6 | 14,7 | 9,2 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 836 794 | 806 040 | 790 332 | 790 332 |
| Resultat efter finansiella poster | 125 273 | -95 678 | 250 523 | 267 455 |
| Soliditet, % | 5 | 3,9 | 5,1 | 2 |
| Värme | 198 566 | 179 579 | 179 205 | 152 105 |
| El | 33 961 | 37 009 | 39 273 | 20 116 |
| Vatten | 29 568 | 24 022 | 22 105 | 20 650 |
| Renhållning | 31 257 | 28 292 | 24 776 | 21 159 |
| Försäkring | 26 607 | 25 606 | 24 845 | 24 063 |
| Övriga driftskostnader | 57 522 | 59 700 | 96 127 | 45 546 |
| Fastighetsskatt | 74 619 | 73 849 | 63 939 | 63 609 |
| Reparationer/underhåll | 119 407 | 458 217 | 55 310 | 151 291 |
| Övriga externa kostnader | 148 014 | 62 672 | 64 063 | 49 361 |
| Årsavgift per kvm, bostadsrätt | 291 | | | |
| Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter | 34 | | | |
| Skuldsättning per kvm, total yta | 5 555 | | | |
| Skuldsättning per kvm, lghets-yta | 6 511 | | | |
| Sparande per kvm | 62 | | | |
| Räntekänslighet | 22 | | | |
| Energikostnad per kvm | 244 | | | |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Dispositions fond | Årets resultat |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| Vid årets början | 1 222 891 | 457 164 | -1 286 825 | -95 678 |
| Förändring underhållsfond | | 17 700 | -17 700 | |
| Omföring av föreg års resultat | | | -95 678 | 95 678 |
| Årets resultat | | | | 125 273 |
| Vid årets slut | 1 222 891 | 474 864 | -1 400 203 | 125 273 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 271 923, disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | -1 397 196 |
| årets resultat | 125 273 |
| Totalt | <hr/> -1 271 923 |
| | |
| disponeras för | |
| avsättes till underhållsfond | 17 700 |
| balanseras i ny räkning | -1 289 623 |
| Summa | <hr/> -1 271 923 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 836 794 | 806 040 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 85 877 | 1 208 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 922 671 | 807 248 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -452 100 | -428 057 |
| Reparationer | 5 | -119 407 | -458 217 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -148 013 | -62 671 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -38 290 | -35 847 |
| Summa rörelsekostnader | | -757 810 | -984 792 |
| Rörelseresultat | | 164 861 | -177 544 |
| Finansiella poster | | | |
| Utdelning från Allframtidensbrandförsäkring | | 141 252 | 152 594 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 903 | 137 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -182 743 | -70 865 |
| Summa finansiella poster | | -39 588 | 81 866 |
| Resultat efter finansiella poster | | 125 273 | -95 678 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 125 273 | -95 678 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 125 273 | -95 678 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 6 186 425 | 6 215 925 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 40 979 | 37 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 227 404 | 6 253 479 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 227 404 | 6 253 479 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 4 120 | 93 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 30 720 | 34 464 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 34 840 | 34 557 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 526 676 | 1 392 535 |
| Summa kassa och bank | | 1 526 676 | 1 392 535 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 561 516 | 1 427 092 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 7 788 920 | 7 680 571 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 1 222 891 | 1 222 891 |
| Fond för yttre underhåll | | 471 856 | 454 156 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 694 747 | 1 677 047 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Trivselfond | | 3 008 | 3 008 |
| Balanserat resultat | | -1 400 204 | -1 286 826 |
| Årets resultat | | 125 273 | -95 678 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 271 923 | -1 379 496 |
| Summa eget kapital | | 422 824 | 297 551 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Övriga skulder | | 100 000 | 100 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 100 000 | 7 100 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 56 192 | 29 230 |
| Skatteskulder | | 14 378 | 9 719 |
| Övriga skulder | | 21 156 | 29 398 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 174 370 | 214 673 |
| Summa kortfristiga skulder | | 266 096 | 283 020 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 788 920 | 7 680 571 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 125 273 | -95 678 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 38 290 | 35 847 |
| | 163 563 | -59 831 |
| Betald skatt | 4 659 | 4 361 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 168 222 | -55 470 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -283 | -1 512 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -21 582 | 12 822 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 146 357 | -44 160 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -12 215 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -12 215 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Årets kassaflöde | 134 142 | -44 160 |
| Likvida medel vid årets början | 1 392 534 | 1 436 694 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 526 676 | 1 392 534 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 200 |
| -Maskiner och inventarier | 5 |
| -Tekniska anläggningar | 10 |

Definition av nyckeltal

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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lokalhyror, 25 % moms | 523 544 | 492 780 |
| Medlemsavgifter | 313 250 | 313 260 |
| Summa | 836 794 | 806 040 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elbidrag, statligt bidrag | 6 465 | 0 |
| Ersättning för vattenskada | 79 412 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 1 208 |
| Summa | 85 877 | 1 208 |

Not 4 Drift

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Värme | 198 566 | 179 579 |
| El | 33 961 | 37 009 |
| Vatten | 29 568 | 24 022 |
| Renhållning | 31 257 | 28 292 |
| Städning | 25 105 | 24 581 |
| Hiss, ej reparation | 11 618 | 10 188 |
| Gård, förbrukning, möten | 8 115 | 3 823 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 8 424 |
| Försäkring | 26 607 | 25 606 |
| Bredbank | 12 684 | 12 684 |
| Fastighetsskatt | 74 619 | 73 849 |
| | 452 100 | 428 057 |

Not 5 Reparationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 119 407 | 458 217 |
| | 119 407 | 458 217 |

Varav:

| | |
|----------------|--------|
| Vattenläckage | 21 378 |
| Stamspolning | 18 806 |
| OVK-besiktning | 15 772 |
| Summa | 55 956 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Ersättning till revisor | 17 133 | 12 133 |
| Redovisningstjänster | 23 264 | 21 082 |
| Bankavgifter | 1 740 | 1 563 |
| Övriga externa kostnader | 105 876 | 27 893 |
| | 148 013 | 62 671 |

Övriga externa kostnader, varav:

| | |
|----------------------------|--------|
| Självrisk vid skada | 52 500 |
| Konsultarvode, nya stadgar | 15 651 |
| Konsultarvode vid skada | 12 345 |
| Summa | 80 496 |

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 8 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 6 481 425 | 6 481 425 |
| | <u>6 481 425</u> | <u>6 481 425</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -265 500 | -236 000 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -29 500 | -29 500 |
| | <u>-295 000</u> | <u>-265 500</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 186 425 | 6 215 925 |
| Varav mark | 581 425 | 581 425 |
| Taxeringsvärde byggnad | 18 862 000 | 18 862 000 |
| Taxeringsvärde mark | 35 852 000 | 35 852 000 |
| Summa | 54 714 000 | 54 714 000 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 63 471 | 91 655 |
| -Nyanskaffningar | 12 215 | 0 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 0 | -28 184 |
| Vid årets slut | <u>75 686</u> | <u>63 471</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -25 917 | -47 754 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 0 | 28 184 |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -8 790 | -6 347 |
| Vid årets slut | <u>-34 707</u> | <u>-25 917</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 40 979 | 37 554 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 7 000 000,00 | 7 000 000,00 |
| | <u>7 000 000,00</u> | <u>7 000 000,00</u> |
| Lånebelopp | 3 500 000,00 | 3 500 000,00 |
| Amortering/år | 0 | 0 |
| Räntesats | 4,78 | 0,95 |
| Omsättningsdatum 2024-04-28 | | |
| Lånebelopp | 3 500 000,00 | 3 500 000,00 |
| Amoprtering/år | 0 | |
| Räntesats | 5,17 | 1,36 |
| Omsättningsdatum 2024-10-28 | | |

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 7 500 000 | 7 500 000 |

Underskrifter

Stockholm 2024-04-04

Johanna Arenius
Styrelseordförande

Maria Johansson
Styrelseledamot

Ida Lindström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Barbro Wikman
Godkänd revisor

Lars Johan Cederlund
Internrevisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma