

Årsredovisning

för

Brf Rudan Större 5

716420-2272

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Rudan Större 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-18 maj

Birgitta W Sabelström	ordförande
Minna Bodén	ledamot
Sanna Elg	ledamot
Johanna Wiklander	ledamot
Christian Wahlberg	suppleant

För tiden 18 maj-31 dec

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

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden förutom ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022.

Till de frågor styrelsen behandlat hör styrelsens arbetsform, godkännande av nya medlemmar, föreningens ekonomi samt upprustning 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/Folkungagatan 97, Katarina församling, Södermalm, Stockholm. Byggår 1898. Fastigheten omfattar 2 698 kvm, varav bostadsyta är 1.949 kvm och lokalyta 749 kvm. Fastigheten består av tjugotre lägenheter och tre lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler som samtliga varit uthyrda under året.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkonoret.

Överlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Relining har gjorts av Pro Line i Folkungagatan 97 med gott resultat.

Fönstren mot gården i lägenheterna som var i mycket dåligt skick har reparerats och målats.

Fönstren i trappuppgångarna kommer att repareras och målas i början av 2023.

Övriga förnster mot gården kommer att åtgärdas under våren.

De tre lokalerna har samtliga godkänd OVK.

Under våren kommer genomgång av samtliga lägenheters ventilation göras och åtgärdas för att få godkänd OVK.

Sophantering av matavfall påbörjades i december och har fungerat bra.

Hantering av hushållssopor måste förbättras.

Byte av lampor och brandvarnare, rengöring av filter i tvättstugan, skottning av gården mm är mindre arbetsuppgifter som styrelsen hjälps åt att göra.

En vattenskada inträffade i slutet av året då vattensystemet tömdes på grund av att förfrysning skett i fotobutiken.

Skadan är anmäld till Brandkontoret och hanteras av dem och fotobutikens försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 726	2 633	2 552	2 534
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-549	258	407	-195
Soliditet (%)	68	68	67	66
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	472	472	472	472
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 083	10 314	10 600	10 600
Räntekänslighet (%)	21	22	22	22
Sparande per kvm total yta (kr)	235	284	311	360

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

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

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

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 21,4 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

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

Förändring av 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	1 881 400	-7 469 466	257 973	44 177 473
Disp av föregående års resultat			231 600	26 373	-257 973	0
Årets resultat					-549 440	-549 440
Belopp vid årets utgång	48 454 875	1 052 691	2 113 000	-7 443 093	-549 440	43 628 033

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 443 093
årets förlust	-549 440
	-7 992 533

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfonden sker enl. stadgarna	231 600
ianspråktagande av yttre reparationsfonden - målning fönster	-454 000
i ny räkning överföres	-7 770 133
	-7 992 533

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	2 726 270	2 632 724
Summa rörelseintäkter		2 726 270	2 632 724
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 308 162	-1 493 088
Övriga externa kostnader	4	-87 887	-94 553
Personalkostnader	5	-191 000	-168 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-311 136	-311 136
Summa rörelsekostnader		-2 898 185	-2 067 710
Rörelseresultat		-171 915	565 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 755	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 280	-307 041
Summa finansiella poster		-377 525	-307 041
Resultat efter finansiella poster		-549 440	257 973
Resultat före skatt		-549 440	257 973
Årets resultat		-549 440	257 973

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 542 943	63 852 035
Inventarier och installationer	7	77 697	79 741
Summa materiella anläggningstillgångar		63 620 640	63 931 776
Summa anläggningstillgångar		63 620 640	63 931 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		379	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 117	55 571
Summa kortfristiga fordringar		55 496	55 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		791 113	1 216 309
Summa kassa och bank		791 113	1 216 309
Summa omsättningstillgångar		846 609	1 272 100
SUMMA TILLGÅNGAR		64 467 249	65 203 876

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 507 566	49 507 566
Fond för yttre underhåll		2 113 000	1 881 400
Summa bundet eget kapital		51 620 566	51 388 966
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 443 093	-7 469 466
Årets resultat		-549 440	257 973
Summa fritt eget kapital		-7 992 533	-7 211 493
Summa eget kapital		43 628 033	44 177 473
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 750 000	3 875 000
Summa långfristiga skulder		7 750 000	3 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 750 000	16 125 000
Leverantörsskulder		372 855	188 702
Skatteskulder		462 494	438 424
Övriga skulder	10	138 384	239 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	365 483	159 848
Summa kortfristiga skulder		13 089 216	17 151 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 467 249	65 203 876

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50
Inventarier	5
Installationer	50

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

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	912 600	912 600
Hysesintäkter, lokaler moms	1 512 558	1 434 529
Fastighetsskatt, momspliktig	208 320	180 265
Kabel TV	71 760	71 760
Övriga intäkter	21 030	33 570
	2 726 268	2 632 724

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, extra tjäns	14 125	31 401
Städ	55 007	47 550
Obligatoriska besiktningar - Sotning	98 753	0
Hissar	103 345	31 340
Reparationer	70 626	157 860
Underhåll	873 110	198 067
El, fastighet	66 338	56 694
Uppvärmning	375 334	368 363
Vatten	220 714	203 121
Sophämtning	65 322	57 048
Fastighetsförsäkringar	48 498	46 670
Kabel-TV, internet	74 054	75 418
Fastighetsavgift/-skatt	242 937	219 557
	2 308 163	1 493 089

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	0	1 582
Telefon	251	1 641
Revisionsarvoden	15 862	15 275
Ekonomisk förvaltning	39 899	38 740
Övriga förvaltningskostnader	31 874	37 314
	87 886	94 552

Not 5 Medelantalet anställda

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

Styrelsearvoden 160 000 kr

Sociala avgifter 31 000 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	67 176 003	67 176 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 176 003	67 176 003
Ingående avskrivningar	-3 323 968	-3 014 876
Årets avskrivningar	-309 092	-309 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 633 060	-3 323 968
Utgående redovisat värde	63 542 943	63 852 035
Taxeringsvärden byggnader	36 800 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	46 200 000
	98 800 000	77 200 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	172 680	172 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 680	172 680
Ingående avskrivningar	-92 939	-90 895
Årets avskrivningar	-2 044	-2 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 983	-92 939
Utgående redovisat värde	77 697	79 741

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 285 660 208-7	1,128	2022-02-28	0	500 000
Swedbank 285 683 745-1	1,163	2023-01-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank 275 914 543-2	3,595	2023-03-28	3 875 000	3 875 000
Swedbank 275 914 544-0	3,595	2023-03-28	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	3,885	2023-03-28	1 000 000	1 000 000
			19 500 000	20 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 750 000	16 125 000

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 490 000	23 490 000
	23 490 000	23 490 000

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	59 500	86 112
Depositioner	78 884	78 884
Personalens källskatt	0	40 500
Lagstadgad sociala avgifter	0	33 933
	138 384	239 429

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	22 662	8 788
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	151 821	151 060
Upplupna styrelsearvoden	160 000	0
Upplupna soc avg	31 000	0
	365 483	159 848

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2023-05-09



Birgitta W Sabelström
ordförande



Minna Bodén
ledamot



Henrik Hofling
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rudan Större 5

Org.nr 716420-2272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudan Större 5 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Rudan Större 5 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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 överträdelse 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023-05-09



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor