

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Rådhuset**

769609-4627

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Rådhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Rådhuset är ett privatbostadsföretag och har 19 bostadsrättslägenheter. Marken innhavs med äganderätt. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av AlmAR Ekonomibyrå AB. Fastighets- och trädgårdsskötsel har utförts av föreningens medlemmar. Vinterunderhåll har lagts ut på entreprenör, Burges Entreprenad.

### **Allmänt om föreningens fastigheter**

Föreningen äger fastigheterna Rådstugan 1, 3 och 4 och totala ytan som föreningen får intäkter från uppgår till 1 795 kvm varav upplåtna med bostadsrätt uppgår till 1 658 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Renhållning ombesörjs av SEVAB via sopkärl på gården.

Föreningen har två lägenheter i souterängplan för uthyrning. Bägge är uthyrda. I källarplan finns förråd för föreningens medlemmar. På gården finns 17 parkeringsplatser varav 8 är med elvärme. Parkeringarna hyrs ut. Föreningen använder K2 regelverket för redovisningen.

### **Fastighetens tekniska status**

Styrelsen arbetar efter den underhållsplan som presenterades på årsmötet. Byggnaderna uppvärms med fjärrvärme.

### **Fastigheternas belåning**

Föreningen har lån i Svenska Handelsbanken och i Nordea. Låneskulden per den 31 december 2023 uppgår till 10 607 083 kr (10 867 083 kr).

Lånen fördelar sig enligt följande:

| <b>Kreditgivare</b> | <b>Skuld</b> | <b>Aktuell ränta %</b> | <b>Slutförfallodag</b> |
|---------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Handelsbanken       | 2 506 250    | 1,090 %                | 2024-03-01             |
| Nordea              | 1 274 065    | 3,910 %                | 2024-11-20             |
| Nordea              | 3 660 748    | 1,250 %                | 2026-08-19             |
| Nordea              | 3 166 020    | 1,130 %                | 2025-02-19             |

Lånen har under året amorterats med 260 000 kr och den genomsnittliga räntan har varit 1,845 %.

### **Styrelsen**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Ordförande      | Mikael Lundegard              |
| Ekonomiansvarig | Johan Ekwall                  |
| Sekreterare     | Therese Berglind              |
| Ledamot         | Charlotte Halvarsson Kindmark |
| Suppleant       | Sofia von Wachenfeldt         |

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Valberedning | Tommy Gyllersjö och Mats Hedenstrand |
| Revisor      | Gustaf Röhfors                       |

### **Arvoden**

Till styrelsens ordförande och ekonomiansvarige har betalats arvoden om 10 000 kr respektive, sekreterare 5 000 kr och per ledamot och suppleant har arvode om 2 500 kr utgått, sammanlagt 30 000 kr samt 2 500 kr till revisorn, tillkommer arbetsgivaravgift om 5 439 kr.

### **Verksamheten**

#### ***Året som gått***

Ett lägenhetsbyte har skett.

Föreningen har haft två arbetsdagar vår respektive höst, då städning, plantering, grusskyffling mm har stått på programmet.

Styrelsen har haft fyra protokollförda styrelsesammanträden under året samt ett stort antal mail- och telefonkonversationer i olika frågor.

Sophanteringen har flyttats till ytan mellan nr 14 och 16 och har utvecklats till en återvinningsstation. Ytan har stängts av med järnstaket och grind.

Vidare har löpande underhåll gjorts under året. Bland annat kan nämnas att läcka i tak i lgh 121201 samt stopp i avlopp i lgh 140901 har åtgärdats.

#### ***Kommande år***

Styrelsen undersöker laddningsplatser för elbilar.

Styrelsen undersöker förutsättningar för att sätta solceller på taken.

Ommålning av gavel på nr 16 (ev garantiarbete).

Radonåtgärder.

OVK-besiktning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 1 351       | 1 331       | 1 352       | 1 328       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -58         | -131        | 71          | -68         |
| Soliditet (%)   | 75          | 75          | 75          | 74          |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 909       | 6 054       | 6 187       | 6 317       |
| Elkostnad kr/kvm  | 28          | 34          | 23          | 22          |
| Värmekostnad kr/kvm                                     | 186         | 179         | 145         | 178         |
| Vattenkostnad kr/kvm                                    | 50          | 46          | 40          | 43          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 397       | 6 554       | 0           | 0           |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 658         | 648         | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 254         | 227         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 10          | 10          | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 264         | 259         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 81          | 81          | 0           | 0           |

Det negativa resultatet beror på ökade kostnader samt att föreningen har stora kostnader som inte är kassaflödespåverkande vilket innebär att föreningen inte kommer att ha problem att betala löpande utgifter.

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|   | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Uppskrivningsfond</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 34 758                    | 32 965                   | 175                             | -34 418                    | -131                  | <b>33 348</b> |
| uppskrivningsfond                       |                           | -347                     |                                 | 347                        |                       | <b>0</b>      |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                          |                                 | -131                       | 131                   | <b>0</b>      |
| Årets resultat                          |                           |                          |                                 |                            | -58                   | <b>-58</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>34 758</b>             | <b>32 618</b>            | <b>175</b>                      | <b>-34 202</b>             | <b>-58</b>            | <b>33 290</b> |

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -34 202 726        |
| årets förlust       | -58 319            |
|                     | <b>-34 261 045</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -34 261 045        |
|   | <b>-34 261 045</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 351 174                         | 1 330 337                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 351 174</b>                  | <b>1 330 337</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -765 437                          | -854 961                          |
| Personalkostnader   | 3          | -35 439                           | -28 083                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -453 360                          | -438 480                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 254 236</b>                 | <b>-1 321 524</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>96 938</b>                     | <b>8 813</b>                      |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 6 325                             | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -161 582                          | -140 269                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-155 257</b>                   | <b>-140 269</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-58 319</b>                    | <b>-131 456</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-58 319</b>                    | <b>-131 456</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-58 319</b>                    | <b>-131 456</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 43 527 705        | 43 981 065        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>43 527 705</b> | <b>43 981 065</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>43 527 705</b> | <b>43 981 065</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 47 599            | 208               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 4 993             | 4 163             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>52 592</b>     | <b>4 371</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 587 887           | 638 649           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>587 887</b>    | <b>638 649</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>640 479</b>    | <b>643 020</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>44 168 184</b> | <b>44 624 085</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 34 757 500         | 34 757 500         |
| Uppskrivningsfond                            |            | 32 617 988         | 32 964 992         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 175 122            | 175 122            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>67 550 610</b>  | <b>67 897 614</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -34 202 726        | -34 418 274        |
| Årets resultat                               |            | -58 319            | -131 456           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-34 261 045</b> | <b>-34 549 730</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>33 289 565</b>  | <b>33 347 884</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 6          |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 10 347 083         | 10 607 083         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>10 347 083</b>  | <b>10 607 083</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 260 000            | 260 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 33 925             | 61 769             |
| Skatteskulder                                |            | 65 268             | 62 538             |
| Övriga skulder                               |            | 16 939             | 14 696             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 155 404            | 270 115            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>531 536</b>     | <b>669 118</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>44 168 184</b>  | <b>44 624 085</b>  |

## Kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | -58 319                   | -131 456                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 453 360                   | 438 480                   |
| Betald skatt  | -47 391                   | 11 992                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>347 650</b>            | <b>319 016</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av anläggningstillgångar   | 0                         | -446 490                  |
| Förändring av kundfordringar  | -21 515                   | -3 306                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -830                      | -411                      |
| Förändring av leverantörsskulder  | -27 844                   | -4 169                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -88 223                   | 94 334                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>209 238</b>            | <b>-41 026</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amortering av lån   | -260 000                  | -240 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-260 000</b>           | <b>-240 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-50 762</b>            | <b>-281 026</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 638 649                   | 919 676                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>587 887</b>            | <b>638 650</b>            |



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|   | Procent |
|---|---------|
| Byggnader                               | 2-4     |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20      |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 1 090 496        | 1 074 480        |
| Hyror bostäder                     | 203 726          | 193 646          |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 31 018           | 36 914           |
| Övrig intäkter                     | 25 935           | 25 297           |
|                                    | <b>1 351 175</b> | <b>1 330 337</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Personalkostnader

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Löner och andra ersättningar   | 32 500        | 25 000        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader  | 5 439         | 3 083         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>37 939</b> | <b>28 083</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 122 152        | 11 675 662        |
| Inköp   |                   | 446 490           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 122 152</b> | <b>12 122 152</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 106 062        | -1 014 586        |
| Årets avskrivningar                             | -106 356          | -91 476           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 212 418</b> | <b>-1 106 062</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 32 964 984        | 33 311 988        |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -347 004          | -347 004          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>32 617 980</b> | <b>32 964 984</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>43 527 714</b> | <b>43 981 074</b> |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 20 495         | 20 495         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 495</b>  | <b>20 495</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -20 495        | -20 495        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 495</b> | <b>-20 495</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

#### Not 6 Långfristiga skulder

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|---|------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än ett (1) år och tidigare än fem (5) år efter balansdagen | 6 826 768        | 10 627 083        |
|   | <b>6 826 768</b> | <b>10 627 083</b> |

Resterande del av lånen om 3 780 315 kr kommer att läggas om under 2024.

Föreningen redovisar kommande årets amortering som kortfristig del av lån och resterande del som långfristig eftersom det inte bedöms föreligga några väsentligheter som skulle medföra att lånen ej kan omläggas.

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 473 750        | 11 473 750        |
|                      | <b>11 473 750</b> | <b>11 473 750</b> |

Strängnäs 2024-

Mikael Lundegård  
Ordförande

Johan Ekwall  
Ekonomiansvarig

Charlotte Halvarsson Kindmark  
Ledamot

Therese Berglind  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Gustaf Röhfors  
Revisor