

# Årsredovisning

för

## Brf Rudsborg

773200-0273

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Rudsborg 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Husbyggaren 8 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Husbyggaren 8 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 33 bostadsrätter samt en lokal.

### Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 890 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Det ingår bostadrättstillägg samt kollektiv olycksfallsförsäkring.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar underhållsfond.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elias Emilsson	Ledamot	Ordförande
Fredrik Bengtsson	Ledamot	
Fredric Haeffner	Ledamot	
Anton Olsson	Suppleant	
Emma Henriksson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 24 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

#### **Revisorer**

Stefan Mott

Extern revisor

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1953.

#### **Medlemsinformation**

##### **Fastighetsförvaltning**

Kato Jakobsen är vicevärd för föreningen.

##### **Föreningens lokaler**

Föreningen har en lokal på 137 kvm som hyrs ut.

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

##### **Anställda**

Kato Jakobsen, Vice värd.

##### **Verksamhet under året som gått**

Under verksamhetsåret har underhåll skett på fastigheten till en kostnad av 54 tkr vilket främst avser åtgärder för genomförd OVK 2022.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen gör i år en förlust på 190 tkr. Förlusten beror till största delen på höjda räntekostnader. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

##### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 528 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%.

##### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 1963. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 589 kr per lägenhet av det lägsta värdet och med 1% på lokaler.

##### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med styrelsen som kontaktpersoner.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 114	1 107	1 104	1 096
Resultat efter finansiella poster	-190	-270	10	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	528	528	528	528
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 951	1 951	1 951	1 951
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 093	2 093	2 093	2 093
Sparande per kvm (kr/kvm)	27	-19	147	178
Räntekänslighet (%)	4,0	4,0	4,0	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	275	220	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,7	86,1	85,5	87,0
Soliditet (%)	44,1	45,3	47,7	47,5
Balansomslutning	7 618	7 841	8 004	8 027

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 501	2 223 820	1 045 375	-270 077	<b>3 551 619</b>
Reservering yttre fond		1 105	-1 105		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-270 077	270 077	<b>0</b>
Årets resultat				-190 504	<b>-190 504</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>552 501</b>	<b>2 224 925</b>	<b>774 193</b>	<b>-190 504</b>	<b>3 361 115</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	774 193
årets förlust	-190 504
	<b>583 689</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	583 689
	<b>583 689</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 113 956	1 106 882
Övriga rörelseintäkter		136 985	51 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 250 941</b>	<b>1 158 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-917 496	-1 055 134
Övriga externa kostnader	4	-128 651	-68 138
Personalkostnader	5	-89 159	-99 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 306</b>	<b>-1 332 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 635</b>	<b>-174 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 610	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 749	-95 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 139</b>	<b>-95 783</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 504</b>	<b>-270 077</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-190 504</b>	<b>-270 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 504</b>	<b>-270 077</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	6	6 667 897	6 777 897
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 667 897</b>	<b>6 777 897</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 667 897</b>	<b>6 777 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	65 996
Övriga fordringar		9 273	10 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 512	59 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 785</b>	<b>135 666</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		867 037	927 560
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>867 037</b>	<b>927 560</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>949 822</b>	<b>1 063 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 617 719</b>	<b>7 841 123</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		552 501	552 501
Fond för yttre underhåll		2 224 926	2 213 723
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 777 427</b>	<b>2 766 224</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		774 193	1 045 375
Årets resultat		-190 504	-259 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>583 689</b>	<b>785 395</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 361 116</b>	<b>3 551 619</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 955 062	3 955 062
Leverantörsskulder		93 245	93 596
Skatteskulder		0	253
Övriga skulder		1 842	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	206 454	240 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 256 603</b>	<b>4 289 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 617 719</b>	<b>7 841 123</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-190 504	-270 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110 000	110 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-80 504</b>	<b>-160 077</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	65 996	-65 996
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 115	-17 768
Förändring av leverantörsskulder	-351	-348
Förändring av kortfristiga skulder	-32 549	107 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-60 523</b>	<b>-136 950</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-60 523</b>	<b>-136 950</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	927 560	1 064 511
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>867 037</b>	<b>927 561</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Soliditet (%)

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-997 416	-997 416
Hyror lokaler	-92 000	-84 000
Hyror garage och parkeringsplatser	-24 540	-25 465
<b>Summa</b>	<b>-1 113 956</b>	<b>-1 106 881</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode teknisk förvaltning	31 095	41 541
OVK	15 446	135 000
Rep och underhåll	54 947	53 599
El	152 451	189 780
Värme	274 260	327 285
Vatten och avlopp	47 557	39 424
Renhållning	42 265	34 590
Snöröjning	33 649	47 860
Fastighetsförsäkring	19 368	18 246
Comhem	157 544	86 195
Fastighetsavgift	55 855	56 429
Trädgårdskostnader	18 896	16 385
Övriga driftskostnader	14 164	8 799
	<b>917 497</b>	<b>1 055 133</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	49 990	47 708
Övriga föreningskostnader	20 301	14 430
Konstaterade kundförluster	48 360	0
<b>Summa</b>	<b>128 651</b>	<b>68 138</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	24 000	27 000
Vicevärdsarvode	30 000	36 000
Sociala kostnader	26 809	22 228
Fastighetsskötsel	8 350	13 910
<b>Totalt</b>	<b>89 159</b>	<b>99 138</b>

### Not 6 Byggnad och Rot-ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 268 063	10 268 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 268 063</b>	<b>10 268 063</b>
Ingående avskrivningar	-3 490 166	-3 380 166
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 600 166</b>	<b>-3 490 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 667 897</b>	<b>6 777 897</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 942 000	14 942 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
<b>Summa</b>	<b>21 342 000</b>	<b>21 342 000</b>
Bokfört värde byggnader	6 667 897	6 777 897
Bokfört värde mark		0
<b>Summa</b>	<b>6 667 897</b>	<b>6 777 897</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 583	19 368
Telenor	0	2 929
Tele 2	33 279	32 054
Vänerförvaltning AB	14 380	0
Bostadsrätterna	5 270	5 270
	<b>73 512</b>	<b>59 621</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	5,57	2024-01-15	0	1 549 282
Swedbank	5,57	2024-01-15	0	405 780
Swedbank	5,65	2024-02-15	0	2 000 000
			<b>0</b>	<b>3 955 062</b>
Avgår kortfristig del				-3 955 062
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 3 955 000 kr om fem år.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	37 732	23 310
Lokalvård	2 318	4 810
El	13 749	30 829
Fjärrvärme	42 179	42 832
Renhållning	3 021	2 724
Snöröjning	4 169	23 066
Styrelsearvoden	26 284	20 000
Revision	0	10 000
Förskottsbetalda årsavgifter	28 970	78 268
Fastighetsavgift	4 767	4 676
Påm.avgifter	660	0
Upplupna kostnader för reparation/Underhåll	42 606	
	<b>206 455</b>	<b>240 515</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 772 100	6 772 100
	<b>6 772 100</b>	<b>6 772 100</b>

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Elias Emilsson  
Ordförande

Fredrik Bengtsson  
Ledamot

Fredric Haeffner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2024



Rudsborg2023.pdf

(145606 byte)  
SHA-512: 8ec101ffb3eb63343d5fcc31248a6f1de15ec  
1353c062723208db5168c7185d043e386c28910c2ca407  
aea0df6700c1fec0e0fe37012933418df78ff6dc81c1

## Underskrifter

2024-06-17 14:24:48 (CET)



Elias Karl Martin Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-17 14:24:46 (CET)



Kjell Fredric Haeffner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-17 14:28:54 (CET)



Per Fredrik Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-17 15:41:51 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

216df925f0a292f41c3e23d96c0e90bd442e8f931ca1aebb18bc7d0399ee051ae3ecab985fee5f14390c613509dc2edb17d268224fc29d67f209ea97b0b66275



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.