

Årsredovisning

för

Brf Rudsborg

773200-0273

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Rudsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Haeffner	Ledamot	Ordförande
Ulla Eklund	Ledamot	
Emma Henriksson	Ledamot	
Fredrik Bengtsson	Suppleant	
Elias Emilsson	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 47 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Anställda

Kato Jakobsen, Vice värd.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på ca 63 tkr. Föreningen har däremot ett positivt kassaflöde och en betryggande soliditet.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%.. Genomsnittlig årsavgift är ca. 581 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1963. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 217	1 114	1 107	1 104
Resultat efter finansiella poster	-63	-190	-270	10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	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)	28	-13	-53	113
Räntekänslighet (%)	3,6	4,0	4,0	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	234	275	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,4	79,7	86,1	85,5
Soliditet (%)	43,3	44,1	45,3	47,7
Balansomslutning	7 612	7 618	7 841	8 004

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 501	2 224 925	774 193	-190 504	3 361 115
Disposition av föregående års resultat:			-190 504	190 504	0
Årets resultat				-62 836	-62 836
Belopp vid årets utgång	552 501	2 224 925	583 689	-62 836	3 298 279

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	583 689
årets förlust	-62 836
	520 853
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	520 853
	520 853

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 216 908	1 113 956
Övriga rörelseintäkter		114 499	136 985
Summa rörelseintäkter		1 331 407	1 250 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-852 131	-917 496
Övriga externa kostnader	4	-104 473	-128 651
Personalkostnader	5	-94 577	-89 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-1 161 181	-1 245 306
Rörelseresultat		170 226	5 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	4 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 416	-200 749
Summa finansiella poster		-233 062	-196 139
Resultat efter finansiella poster		-62 836	-190 504
Resultat före skatt		-62 836	-190 504
Årets resultat		-62 836	-190 504

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 557 897	6 667 897
Summa materiella anläggningstillgångar		6 557 897	6 667 897
Summa anläggningstillgångar		6 557 897	6 667 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 118	9 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	76 456	73 512
Summa kortfristiga fordringar		84 574	82 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		969 651	867 037
Summa kassa och bank		969 651	867 037
Summa omsättningstillgångar		1 054 225	949 822
SUMMA TILLGÅNGAR		7 612 122	7 617 719

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 501	552 501
Fond för yttre underhåll		2 224 926	2 224 926
Summa bundet eget kapital		2 777 427	2 777 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		583 689	774 193
Årets resultat		-62 836	-190 504
Summa fritt eget kapital		520 853	583 689
Summa eget kapital		3 298 280	3 361 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 955 062	3 955 062
Leverantörsskulder		135 047	93 245
Skatteskulder		6	0
Övriga skulder		2 530	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	221 197	206 454
Summa kortfristiga skulder		4 313 842	4 256 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 612 122	7 617 719

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-62 836	-190 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		110 000	110 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		47 164	-80 504
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	65 996
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 789	-13 115
Förändring av leverantörsskulder		41 802	-351
Förändring av kortfristiga skulder		15 437	-32 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 614	-60 523
Årets kassaflöde		102 614	-60 523
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		867 037	927 560
Likvida medel vid årets slut		969 651	867 037

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 097 208	997 416
Hyror lokaler	96 000	92 000
Hyror garage och parkeringsplatser	23 700	24 540
Summa	1 216 908	1 113 956

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode teknisk förvaltning	42 739	31 095
OVK	11 600	15 446
Rep och underhåll	9 169	54 947
El	108 067	152 451
Värme	282 525	274 260
Vatten och avlopp	73 531	47 557
Renhållning	38 305	42 265
Snöröjning	50 314	33 649
Fastighetsförsäkring	20 583	19 368
Comhem	133 116	157 544
Fastighetsavgift	57 210	55 855
Trädgårdskostnader	20 847	18 896
Övriga driftskostnader	1 245	14 164
Förbrukningsmaterial	2 880	0
	852 131	917 497

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 924	10 000
Ekonomisk förvaltning	53 020	49 990
Övrig administration	40 529	20 301
Konstaterade kundförluster	0	48 360
Summa	104 473	128 651

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	24 000	24 000
Vicevärdsarvode	47 970	30 000
Sociala kostnader	22 607	26 809
Fastighetsskötsel	0	8 350
Totalt	94 577	89 159

Not 6 Byggnad och Rot-ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 268 063	10 268 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 268 063	10 268 063
Ingående avskrivningar	-3 600 166	-3 490 166
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 710 166	-3 600 166
Utgående redovisat värde	6 557 897	6 667 897
Taxeringsvärden byggnader	14 942 000	14 942 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
Summa	21 342 000	21 342 000
Bokfört värde byggnader	6 557 897	6 667 897
Summa	6 557 897	6 667 897

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 674	20 583
Tele 2	33 677	33 279
Vänerförvaltning AB	14 835	14 380
Bostadsrätterna	5 270	5 270
	76 456	73 512

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,56	2025-01-15	1 549 282
Swedbank	4,56	2025-01-15	405 780
Swedbank	4,23	2025-02-15	2 000 000
			3 955 062
Avgår kortfristig del			3 955 062
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	29 860	37 732
Lokalvård	4 455	2 318
El	14 187	13 749
Fjärrvärme	37 229	42 179
Renhållning	3 327	3 021
Snöröjning	0	4 169
Styrelsearvoden inkl soc avg	22 341	26 284
Förskottsbetalda årsavgifter	104 312	28 970
Fastighetsavgift	4 767	4 767
Påminnelseavgifter	720	660
Upplupna kostnader för reparation/Underhåll	0	42 606
	221 198	206 455

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 772 100	6 772 100
	6 772 100	6 772 100

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredric Haeffner
Ordförande

Ulla Eklund
Ledamot

Emma Henriksson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2025



År -24 för sign.pdf

(145193 byte)

SHA-512: 2f1a01cf6bc5e764a4f1d96bd1e32c27574b5
bc73060ae3ca06f6f449e92ada2f66de3ff29418764f1d
19850c116fc3dbef6a4e919e9caa22f9508e0bceef7b2

Underskrifter

2025-05-20 08:16:38 (CET)



Carina Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-21 21:17:35 (CET)



Emma Henriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 14:49:20 (CET)



Kjell Fredric Haeffner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 15:11:14 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

824af8aa95748e299183cd4faac0fe4b3e99842e94f1daab7764e7c3ecb1142ff5ab7cb50d300d64478cf78205e52f1b73a0cf3b6d84808687d313d6e1398df9



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.