

Årsredovisning

BRF Rudan 2

716421-8278

Styrelsen för BRF Rudan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 13
- Underskrifter	13 - 14

BRF Rudan 2

Org nr 716421-8278

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISOR

Styrelsen har bestått av följande ledamöter

Lennart Trankell	Ordförande
Gunnar Törelius	Kassör
Erik Lycken	Sekreterare
Sven Pettersson	Ledamot
Henrik Wilén	Ledamot
Charlotte Klaussen	Suppleant

Revisor

Camilla Öberg

Revisorssuppleant

Lotta Aschberg

Under året har hållits 15 styrelsemöten.

BRF Rudan 2

Org nr 716421-8278

FASTIGHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Rudan 2 i Stockholms Stad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, fastigheten Rudan Större 2, upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Fastigheten tillträdde 1 maj 1993.

Fastigheten är en femvånings bostadsbyggnad med kontor i bottenplanet. Huset är uppfört 1901, moderniserat 1936 och ROT-omvandlat 1982-83.

I huset finns 17 bostadsrättslägenheter, fyra kontorslokaler samt lagerlokaler omfattande en yta på totalt 2.309,5 kvm, varav 1.812,5 utgör lägenheter.

Bostadsrättsföreningen Rudan 2 har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är sedan den 1 november 2023 fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i Folksam.

Hyressättning

Avgifterna för bostadsrätterna uppgick i genomsnitt till 519,51 kronor per kvm lägenhetsyta och år (472,27 kr f.å.). Höjning av medlemsavgifter har beslutats för 2025.

Uppvärmningskostnad

Föreningens uppvärmningskostnad har under året uppgått till 417 833 kr, vilket motsvarar 180,92 kr per kvm och år (175,17 kr f.å.).

BRF Rudan 2

Org nr 716421-8278

Administration och förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Löpande fastighetsskötsel utförs av styrelsens ledamöter.

Föreningens ekonomi har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Städning av trapphus har utförts av Noble Service AB.

Underhållsplan

Föreningen har en Underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och används för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Viktiga händelser under nästkommande verksamhetsår

Från november 2024 har en större investering i renovering av gårdsbjälklag igångsatts, som kommer fortsätta under 2025 och bedöms vara avslutad till halvårsskiftet 2025.

Total investering beräknad till 7,3 miljoner, varav 1,1 påverkar 2024. Resterande del kommer belasta 2025 och finansieras till största delen med lån.

BRF Rudan 2

Org nr 716421-8278

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat med återlägg av avskrivningar) dividerat med totalyta.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Avgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna dividerade med totala intäkter

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 090	1 939	1 780	1 699
Resultat efter finansiella poster	615	413	345	388
Soliditet %	50	51	50	47
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	520	472	432	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 000	3 000	3 000	
Sparande (kr) per kvadratmeter	355	265	234	
Räntekänslighet %	7,36	8,09	8,9	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244	235	226	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 823	3 823	3 823	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	45	44,1	43,9	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balkong- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 558 478	116 400	2 090 000	18 533	413 043
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				413 043	-413 043
Förändring av fonder		9 700			
Förändring yttre fond			400 000	-400 000	
Årets resultat					615 007
Belopp vid årets utgång	5 558 478	126 100	2 490 000	31 576	615 007

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	31 575
Årets resultat	615 007
Summa	646 582

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	646 582
Summa	646 582

På grund av pågående arbeten gällande gårdsbjälklaget så föreslås ingen avsättning till yttre fond.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning			
Avgifter		941 616	855 996
Intäkter lokalhyror		1 091 756	1 030 254
Intäkter övrigt		56 993	53 019
Summa nettoomsättning	2	2 090 365	1 939 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 065 205	-1 121 308
Styrelsearvoden	4	-35 650	-31 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-204 000	-198 000
Summa rörelsekostnader		-1 304 855	-1 350 337
Rörelseresultat		785 510	588 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 097	12 385
Räntekostnader		-206 600	-188 274
Summa finansiella poster		-170 503	-175 889
Resultat efter finansiella poster		615 007	413 043
Resultat före skatt		615 007	413 043
Årets resultat		615 007	413 043

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 990 322	14 098 447
Inventarier, verktyg och installationer	7	167 000	199 000
Pågående nyanläggningar		1 138 891	49 437
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 296 213</i>	<i>14 346 884</i>
Summa anläggningstillgångar		15 296 213	14 346 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 184	5 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 910	26 504
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>35 094</i>	<i>32 275</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 137 908	1 595 041
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 137 908</i>	<i>1 595 041</i>
Summa omsättningstillgångar		2 173 002	1 627 316
SUMMA TILLGÅNGAR		17 469 215	15 974 200

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	5 558 478	5 558 478
Balkongfond	126 100	116 400
Yttre fond	2 490 000	2 090 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 174 578</i>	<i>7 764 878</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 575	18 533
Årets resultat	615 007	413 043
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>646 582</i>	<i>431 576</i>
Summa eget kapital	8 821 160	8 196 454
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 215 603	5 215 603
Summa långfristiga skulder	5 215 603	5 215 603
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 713 422	1 713 422
Förskott på hyror/avgifter	171 383	142 054
Leverantörsskulder	946 845	226 958
Aktuella skatteskulder	241 543	239 656
Övriga skulder	301 003	197 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 256	42 900
Summa kortfristiga skulder	3 432 452	2 562 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 469 215	15 974 200

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	785 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	204 000
Räntenetto	-170 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	819 007

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	42 440
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	825 050

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 686 497

Investeringsverksamheten

Pågående nyanläggningar	-1 153 329
-------------------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 153 329

Finansieringsverksamheten

Balkongfonden	9 700
---------------	-------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 9 700

Årets kassaflöde 542 868

Likvida medel vid årets början 1 595 040

Likvida medel vid årets slut 2 137 908

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Årsavgifter	-941 616	-855 996
	Hysesintäkter	-1 091 755	-1 030 254
	Övriga intäkter	-56 993	-53 019
	Summa	-2 090 364	-1 939 269

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	78 776	74 619
	Uppvärmning	417 833	404 553
	Vatten och avlopp	66 348	63 799
	Renhållning	70 554	76 024
	Städning	54 184	53 057
	Reparationer och underhåll	85 118	94 216
	Hissar	16 611	51 661
	Fastighetsskatt/avgift	121 120	120 423
	Försäkring, Länsförsäkring, Anticimex	60 727	65 919
	Konsultkostnader	36 282	12 119
	TV/Bredband	29 354	38 976
	Moms avdragsgill del	-36 829	14 680
	Övriga kostnader	25 256	14 272
	Redovisningstjänster	39 871	36 991
		1 065 205	1 121 309

Not 4	Styrelsearvoden	2024-12-31	2023-12-31
	Löner och andra ersättningar		
	Arvoden	31 000	27 000
	Totala löner och andra ersättningar	31 000	27 000
	Sociala kostnader och pensionskostnader		
	Sociala kostnader	4 650	4 029
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	35 650	31 029

Not 5 Avskrivningar

Byggnad med byggnadsinventarier 0,5-10 procent, 10-200 år.
Inventarier 5-20 procent, 5-10 år.
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 986 277	11 940 830
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	63 875	45 447
Utgående anskaffningsvärden	12 050 152	11 986 277
Ingående avskrivningar	-1 313 678	-1 147 678
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-172 000	-166 000
Utgående avskrivningar	-1 485 678	-1 313 678
Ingående anskaffningsvärde mark	3 425 848	3 425 848
Utgående anskaffningsvärde	3 425 848	3 425 848
Ingående anskaffningsvärde pågående arbete	49 437	—
<i>Ingående anskaffningsvärde pågående arbete</i>		
Inköp	1 089 454	49 437
Utgående anskaffningsvärde	1 138 891	49 437
Redovisat värde	15 129 213	14 147 884
Taxeringsvärden	92 341 000	92 341 000

Boyttan utgör 1812kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 424 kvm. Byggår är 1901.
Felaktigt taxeringsvärde (69 217 000kr) har tidigare angivits i årsredovisning för år 2022 och år 2023.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	377 826	377 826
	Utgående anskaffningsvärden	377 826	377 826
	Ingående avskrivningar	-178 826	-146 826
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
	Utgående avskrivningar	-210 826	-178 826
	Redovisat värde	167 000	199 000

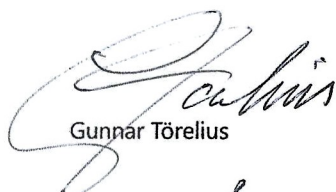
Not 8	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken, 3,66% i ränta, villkorsändring 20251201	1 713 422	1 713 422
	Handelsbanken, 3,50% i ränta, villkorsändring 20250303	1 512 869	1 512 869
	Handelsbanken, 3,50% i ränta, villkorsändring 20250303	1 517 756	1 517 756
	Handelsbanken, 3,60% i ränta, villkorsändring 20250301	384 978	384 978
	Handelsbanken, 4,05% i ränta, villkorsändring 20250102	1 100 000	1 100 000
	Handelsbanken, 4,05% i ränta, villkorsändring 20250113	700 000	700 000
		6 929 025	6 929 025

Lån med förfallodatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	10 503 000	10 503 000
	Summa ställda säkerheter	10 503 000	10 503 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den: 19 maj 2025



Gunnar Törelius



Erik Lycken



Lennart Trankell



Sven Pettersson



Henrik Wilén

Min revisionsberättelse har lämnats 19/5 2025



Camilla Öberg
Revisor