

Årsredovisning

för

Brf Rudan Större 5

716420-2272

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Rudan Större 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-19 maj

Birgitta W Sabelström	ordförande
Gustav Ljung	ledamot
Emma Olsson	ledamot
Kajsa Runnéus	ledamot
Antonio Simunovic	ledamot
Davod Jafari	suppleant
Jonne Lantz Dahlin	suppleant

För tiden 19 maj-31 dec

Birgitta W Sabelström	ordförande
Antonio Simunovic	vice ordförande
Gustav Ljungh	ledamot
Emma Olsson	ledamot
Johanna Wiklander	ledamot
Kicki Hofling	ledamot
Jonne Lantz Dahlin	suppleant

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 9 st protokollförda sammanträden förutom ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020.

Till de frågor styrelsen behandlat hör styrelsens arbetsform, godkännande av nya medlemmar 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/Folkkungagan 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vatten- och avloppsrören har påbörjats att åtgärdas. Vi har påbörjat att byta ut rören i källaren Vi kommer stamspola och filma för att utröna vilka åtgärder som behöver göras Vi skall också slutföra och åtgärda OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 17

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 16

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 552	2 534	2 553	2 034
Resultat efter finansiella poster (tkr)	407	-195	-2 360	-233
Soliditet (%)	67	66	67	69
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	472	472	472	472
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 600	10 600	10 858	10 083
Räntekänslighet (%)	22	22	23	21

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 22 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

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	1 581 600	-7 381 822	-194 777	43 512 567
Disp av föregående års resultat			184 200	-378 977	194 777	0
Årets resultat					406 933	406 933
Belopp vid årets utgång	48 454 875	1 052 691	1 765 800	-7 760 799	406 933	43 919 500

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 760 799
årets vinst	406 933
	-7 353 866

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfonden sker enl. stadgarna	231 600
ianspråktagande av yttre reparationsfonden - dörrautomatik, torktumlare	-116 000
i ny räkning överföres	-7 469 466
	-7 353 866

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	2 552 355	2 533 826
Summa rörelseintäkter		2 552 355	2 533 826
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 256 325	-1 810 354
Övriga externa kostnader	4	-92 109	-137 774
Personalkostnader	5	-149 220	-150 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-311 136	-311 136
Summa rörelsekostnader		-1 808 790	-2 410 074
Rörelseresultat		743 565	123 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	11 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 632	-330 184
Summa finansiella poster		-336 632	-318 529
Resultat efter finansiella poster		406 933	-194 777
Resultat före skatt		406 933	-194 777
Årets resultat		406 933	-194 777

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	64 161 127	64 470 219
Inventarier och installationer	7	81 785	83 829
Summa materiella anläggningstillgångar		64 242 912	64 554 048

Summa anläggningstillgångar

64 242 912

64 554 048

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-7 068
Övriga fordringar		681	186 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 646	49 174
Summa kortfristiga fordringar		45 327	228 538

Kassa och bank

Kassa och bank		1 027 213	664 845
Summa kassa och bank		1 027 213	664 845

Summa omsättningstillgångar

1 072 540

893 383

SUMMA TILLGÅNGAR

65 315 452

65 447 431

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 507 566	49 507 566
Fond för yttre underhåll		1 765 800	1 581 600
Summa bundet eget kapital		51 273 366	51 089 166
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 760 799	-7 381 822
Årets resultat		406 933	-194 777
Summa fritt eget kapital		-7 353 866	-7 576 599
Summa eget kapital		43 919 500	43 512 567
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 500 000	20 500 000
Summa långfristiga skulder		20 500 000	20 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 855	682 987
Skatteskulder		436 538	402 422
Övriga skulder	11	165 499	199 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	143 060	149 809
Summa kortfristiga skulder		895 952	1 434 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 315 452	65 447 431

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

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	912 600	912 600
Hysesintäkter, lokaler moms	1 313 405	1 344 104
Fastighetsskatt, momspliktig	186 000	186 000
Kabel TV	71 760	71 760
Övriga intäkter	68 590	19 362
	2 552 355	2 533 826

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, extra tjäns	24 524	19 364
Städ	42 967	47 222
Obligatoriska besiktningar - Sotning	65 841	5 413
Hissar	30 376	101 130
Reparationer	19 790	46 034
Serviceavtal	0	4 700
Underhåll	121 894	585 596
El, fastighet	47 966	49 395
Uppvärmning	340 276	371 106
Vatten	186 652	192 281
Sophämtning	40 956	45 558
Fastighetsförsäkringar	45 242	49 212
Kabel-TV, internet	70 975	75 672
Fastighetsavgift/-skatt	218 867	217 671
	1 256 326	1 810 354

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	1 879	599
Telefon	1 639	2 050
Revisionsarvoden	13 219	12 661
Ekonomisk förvaltning	37 811	36 515
Övriga förvaltningskostnader	37 560	37 629
Advokatarvode	0	48 320
	92 108	137 774

Not 5 Medelantalet anställda

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

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	67 176 003	67 176 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 176 003	67 176 003
Ingående avskrivningar	-2 705 784	-2 396 692
Årets avskrivningar	-309 092	-309 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 014 876	-2 705 784
Utgående redovisat värde	64 161 127	64 470 219
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	46 200 000	46 200 000
	77 200 000	77 200 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	172 680	172 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 680	172 680
Ingående avskrivningar	-88 851	-86 807
Årets avskrivningar	-2 044	-2 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 895	-88 851
Utgående redovisat värde	81 785	83 829

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Utdelning Brandkontoret	0	11 655
	0	11 655

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 285 660 208-7	1,140	2021-02-28	500 000	500 000
Swedbank 285 683 745-1	1,169	2021-01-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank 275 914 543-2	0,846	2021-03-28	3 875 000	3 875 000
Swedbank 275 914 544-0	0,846	2021-03-28	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	1,55	2022-12-22	3 875 000	3 875 000
Swedbank 295 046 004-4	1,136	2021-03-28	1 500 000	1 500 000
			20 500 000	20 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Del av lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen			20 500 000	

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 490 000	23 490 000
	23 490 000	23 490 000

Not 11 Övriga skulder

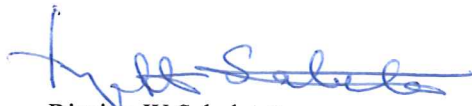
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	86 615	53 952
Depositioner	78 884	78 884
Personalens källskatt	0	36 000
Lagstadgad sociala avgifter	0	30 810
	165 499	199 646

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 869	9 374
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	134 191	132 274
Övr uppl kostn o förb int	0	8 161
	143 060	149 809

UNDERSKRIFTER

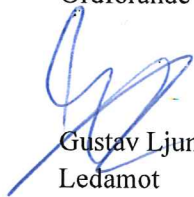
Stockholm den 15/4 - 2021



Birgitta W Sabelström
Ordförande



Antonio Simunovic
Ledamot



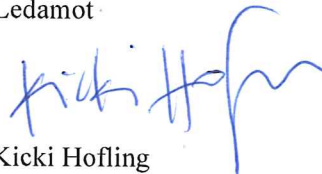
Gustav Ljungh
Ledamot



Emma Olsson
Ledamot



Johanna Viklander
ledamot



Kicki Hofling
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



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 2020.

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 2020-12-31 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 den 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. Den 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 2020 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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

2021-04-26



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor