

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
716458-6153

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-16.

Fastighetens byggnadsår 1945

Fastighetens värdeår 1945

Föreningen innehar marken med äganderätt och föreningens fastigheter består av 4 småhus och föreningen har 25 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningens fastigheter har ingen del i samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 1992-03-02 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

Styrelsen

Per-Ola Östblom	Styrelseledamot, ordförande
Catharina Hedman	Styrelseledamot, kassör
Lennart Borg	Styrelseledamot, sekreterare
Kenneth Hedlund	Styrelsesuppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunnar Sjödelius	Ordinarie revisor
------------------	-------------------

Valberedning

Louis Modée

Grundfakta om fastigheterna

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning:
Kastet 9:2

Föreningens fastigheter består av 4 småhus,
varav 3 st radhuslängor med 6 lägenheter och 1 st radhuslänga med 7 lägenheter.

Föreningen upplåter totalt 25 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadsytor

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 326 kvm,
varav 2 298 kvm utgör boyta och 196 kvm utgör garageplatser.

Objekt	Antal	Kvm
Lägenhet upplåten med bostadsrätt	25	2 298
Garageplats upplåten med hyresrätt	12	196

Det finns 24 parkeringsplatser på området.

Underhållsplan och drift

Föreningen har en aktuell underhållsplan.
Underhåll i föreningen har utförts och planeras enligt nedan:

Genomfört underhåll:

1996	Upprustning av motorvärmare och gatulyse på parkeringar.
1999	Ny fjärrvärme dragen.
2001	Takbyte samt plåttaksbyte.
2002	Isolering vind.
2003	Rotrust samt ny eldragning.
2005	Uppgrävning halva grunden, lade platonmatta.
2005	Trimmade in fjärrvärmen.
2005	Nya entrétak.
2006	Målning fasad.
2009	Byte ytterdörrar.
2010	Byte källardörrar.
2009/2010	Målning fönster.
2011	Ny inkommande el dragen till länga 3.
2012	Byte till motorvärmare med timer. Indragning av fiber. Ny inkommande el dragen till länga 1.
2013	Ny inkommande el dragen till länga 5 och 7. Nya källartrappor i länga 5. Elnedsäkring i pannrum, ytterbelysning kopplad till respektive lägenhet.
2014	Nya källartrappor i länga 3 och 7. Effektivare cirkulationspump installerades i pannrummet. Inköp av åkgräsklippare samt två st elgräsklippare.
2015	Byte av samtliga vattenmätare samt ombyggnation.
2016	Nya källartrappor i länga 1.
2017	Inköp två bensindrivna lövblåsare.
2018	Energideklaration. Upprustning av garagelänga. Inköp av skjul/förråd.
2019	Målning fasad

	Radonmätning = 0
2020	Målning samtliga fönster
2021	Byte lås på samtliga ytterdörrar från nyckelsystem till digitalt. Byte fönsterlister
2022	Byte lampor till parkeringsplatserna. Service av åkgräsklippare. Gjorde i ordning 6 parkeringsplatser vid garaget.
2023	Rengöring och impregnering samtliga tak. Inköp gräsklippare.
2024	Iordningställande av grillplats mellan länga 1 och 3.

Planerat underhåll:

Översyn byggnaderna

Brevlådor

Kantmurstockarna och nytt singel

Trädfällning, ta ner dåliga träd samt beskära buskar

Rusta upp lekplatserna med sandlådor och gungor

Parkeringsplatser

Cykelförråd

Elstolpar

Lådor med halsand snyggas till (nya pallar)

Prioriteringsordning av planerat underhåll sker under ordinarie föreningsstämma.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norengs Redovisning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften höjdes 2024-07-01 med 2,0%.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 25

Antal överlåtelser under året: 2 st

Flerårsöversikt (tkr) (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 537	1 513	1 471	1 498
Resultat efter finansiella poster	-157	-167	30	-16
Soliditet (%)	7	8	9	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	649	638	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 646	3 693	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 957	4 008	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-24	29	0	0
Räntekänslighet (%)	6	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	209	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på höga räntekostnader samt ökade driftskostnader under året för värme, vatten och avlopp, sophämtning och renhållning, internet och kabel-TV samt fastighetsskatt och fastighetsförsäkring. Driftskostnaderna ligger på samma nivå som föregående år trots att inga reparationer och underhåll utförts under året.

Planerade åtgärder framåt som kommer att vidtas för att bättre möta högre räntekostnader och driftskostnader samt att stärka kassaflödet är följande, höjning av avgiften from 2025-07-01 med 5,0%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn fastighet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 900 000	100	450 000	-1 316 956	-166 656	866 488
Disposition av föregående års resultat:				-166 656	166 656	0
Avs fond yttre underhåll			36 000	-36 000		0
Årets resultat					-157 113	-157 113
Belopp vid årets utgång	1 900 000	100	486 000	-1 519 612	-157 113	709 375

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 519 612
årets förlust	-157 113
	-1 676 725
behandlas så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	36 000
i ny räkning överföres	-1 712 725
	-1 676 725

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

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

5 (14)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 561	1 512 656
Övriga rörelseintäkter		1 373	4 420
Summa rörelseintäkter		1 537 934	1 517 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 154 104	-1 155 219
Övriga externa kostnader	4	-104 051	-98 469
Personalkostnader	5	-30 593	-31 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-98 039	-98 039
Summa rörelsekostnader		-1 386 787	-1 383 062
Rörelseresultat		151 147	134 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 493	-301 042
Summa finansiella poster		-308 260	-300 670
Resultat efter finansiella poster		-157 113	-166 656
Resultat före skatt		-157 113	-166 656
Årets resultat		-157 113	-166 656

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

6 (14)

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	9 583 381	9 681 420
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 583 381	9 681 420

Summa anläggningstillgångar

9 583 381

9 681 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		270 092	284 093
Övriga fordringar		42 550	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 044	90 962
Summa kortfristiga fordringar		407 686	378 180

Kassa och bank

Kassa och bank		399 215	616 764
Summa kassa och bank		399 215	616 764
Summa omsättningstillgångar		806 901	994 944

SUMMA TILLGÅNGAR

10 390 282

10 676 364

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

7 (14)

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 900 000

1 900 000

Uppskrivningsfond

100

100

Fond för yttre underhåll

486 000

450 000

Summa bundet eget kapital

2 386 100

2 350 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 519 612

-1 316 956

Årets resultat

-157 113

-166 656

Summa fritt eget kapital

-1 676 725

-1 483 612

Summa eget kapital

709 375

866 488

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

3 472 740

Summa långfristiga skulder

0

3 472 740

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9 092 740

5 738 484

Förskott från kunder

1 476

0

Leverantörsskulder

72 120

77 197

Övriga skulder

10

29 262

75 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

485 309

445 917

Summa kortfristiga skulder

9 680 907

6 337 136

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 390 282

10 676 364

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

8 (14)

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-157 113

-166 656

Avskrivningar

98 039

98 039

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-59 074

-68 617

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

14 001

14 882

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 507

-2 406

Förändring av leverantörsskulder

-5 077

-64 679

Förändring av kortfristiga skulder

-5 409

-29 034

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-99 066

-149 854

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-118 484

-118 484

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-118 484

-118 484

Årets kassaflöde

-217 550

-268 338

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

616 764

885 102

Likvida medel vid årets slut

399 214

616 764

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 och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

Soliditet (%)

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 490 481	1 466 576
Hyror garageplats med motorvärmarruttag	36 000	36 000
Hyror parkeringsplatser med motorvärmarruttag	10 080	10 080
	1 536 561	1 512 656

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för TV och bredband. Hyra för garage- och parkeringsplatser med motorvärmarruttag ingår inte och faktureras utöver årsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elavgift	32 524	52 786
Fjärrvärme	444 503	381 193
Vatten och avlopp	103 130	87 062
Sophämtning och renhållning samt sotning	99 771	71 134
Snöröjning och sandning	49 437	27 829
Reparation och underhåll	0	140 927
Internet/bredband och kabel-TV	91 800	79 195
Fastighetsskatt	233 827	220 816
Fastighetsförsäkring	90 962	85 125
Övriga kostnader fastighetsskötsel	8 150	9 152
	1 154 104	1 155 219

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	73 143	68 125
Ersättningar till revisor	6 250	4 250
Medlemsavgift Fastighetsägarna	10 557	10 557
Bankkostnad	4 065	3 536
Övriga kostnader	10 036	12 001
	104 051	98 469

I övriga kostnader ingår programvaror, fakturaavgifter, fika till städdagar och årsmöte.

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda

Följande ersättningar har utgått

Styrelsearvode	25 001	25 001
Arbetsgivaravgifter	5 592	6 334
Totala ersättningar och arbetsgivaravgifter	30 593	31 335

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 833 861	11 833 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 833 861	11 833 861
Ingående avskrivningar	-2 152 441	-2 054 402
Årets avskrivningar	-98 039	-98 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 250 480	-2 152 441
Utgående redovisat värde	9 583 381	9 681 420

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 995	177 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 995	177 995
Ingående avskrivningar	-177 995	-177 995
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 995	-177 995
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 092 740 (9 211 224) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som amorteras inom ett år och lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos låneinstitut.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	3 472 740
	0	3 472 740
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 092 740	5 738 484
	9 092 740	5 738 484

Not 9 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Swedbank	3,807	2025-01-28	1 580 000	0	1 580 000
Swedbank	3,479	2025-02-28	2 000 000	0	2 000 000
Swedbank	3,515	2025-02-28	900 000	30 000	870 000
Swedbank	3,479	2025-02-28	1 210 000	40 000	1 170 000
Swedbank	1,190	2025-06-18	3 521 224	48 484	3 472 740
			9 211 224	118 484	9 092 740

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld	16 170	61 098
Skuld sociala avgifter och källskatt arvoden	13 092	13 834
Kortfristiga skulder medlemmar	0	606
	29 262	75 538

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda inäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 951	33 088
Förutbetalda årsavgifter	373 579	379 079
Övriga upplupna kostnader	57 153	0
Upplupna arvoden bokslut	25 000	28 750
Upplupna arvoden revision	5 625	5 000
	485 308	445 917

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

13 (14)

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 644 000	9 644 000
	9 644 000	9 644 000

Bostadsrättsföreningen Rudsjöstrand
Org.nr 716458-6153

14 (14)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per-Ola Östblom
Ordförande

Catharina Hedman

Lennart Borg

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

Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 241231 Brf Rudsjöstrand.pdf
Checksumma: 7043b3a67531eac7662af70ed23c14259287bd6eeb261d04e0043da632a4a2e9
Skickad: 2025-04-23 kl 09:25

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: PER-OLA ÖSTBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-23 kl 10:02



Digitalt signerad av: CATHARINA HEDMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-23 kl 10:27



Digitalt signerad av: LENNART BORG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-23 kl 11:18

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: GUNNAR SJÖDELIUS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-23 kl 13:19

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>