

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Fastigheten Rudan 3 i Halmstad är belägen i Östra Förstaden Halmstad med adress Kungsgatan 3 - Kaptensgatan 6 och innehåller 18 bostadslägenheter samt fyra hyreslokaler. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 2759 kvm och hyreslokalytan till 429 kvm. Tomtarean uppgår till 1076 kvm med grönytor och trädgårdsgångar.

Byggnaden är uppförd 1906-1907 med grund av betong. Ytterväggarna är murade med tvåstenstegel.

Fasaderna är beklädda med tegel och sandsten på granitsockel. Yttertaken är belagda med målad plåt. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Under 2022-2023 har fasaden, Kungsgatan och Kaptensgatan, genomgått en större och grundlig fasadrenovering, inklusive fönstermålning. I samband med denna har även fastighetens två stenbalkonger renoverats, samt inte minst har utsmyckningsdetaljer återskapats. Där det har varit möjligt stöttade Länsstyrelsen ekonomiskt återskapande av utsmyckningsdetaljer.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Crendo Fastighetsförvaltning AB som står för yttre fastighetsskötsel, städning och förvaltningsfrågor.

Fastigheten är väl underhållen. Planerade underhålls- och reparationsarbeten finns angivna i en rullande femårsplan (2024-2028). De närmaste åren finns bland annat investeringar och underhåll i sådant som översyn av värmestamsledningarna samt uppdatering av hissen på Kaptensgatan.

Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 35 520 000 kronor. Överlåtelseavgiften för de arton lägenheterna som upplåtes som bostadsrätt uppgår till 1000 kr per bostadsrätt.

Medlemsavgifterna utgör ca 70% av föreningens intäkter och hyresintäkterna ca 30%.

Det ekonomiska resultatet för 2023 och tidigare år framgår av nedanstående sammanställning.

Flerårsöversikt kr

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1663	3.663	1.541	1.601	1.585	1.583
Resultat efter finansiella poster	-233	2.254	114	147	615	349
Soliditet %	19,3%	18,5%	25,2%	23,3%	22,3%	14,6%

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Förtroendemän

Under året har styrelsen utgjorts av:

Ledamöter:

Lars Björksell
Kristofer Bergvall
David Bray
Tomas Bennet
Björn Holm

Suppleanter:

Simone Karlsson
Annelie Kaderland Davidsson
Elvis Knez

Styrelsesammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft tio formella sammanträden, samt därtill arbetsmöten.

Revisor

Papperstigern i Halmstad AB, Peter Rasmusson (vald vid årsstämma 2023)

Valberedning

Tony Mufic

Stämmor och medlemsmöten

Under verksamhetsåret har följande medlemsmöten ägt rum: årsstämma

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter

Under våren avslutades arbetet med gårdshuset och vi fick nya medlemmar, på adresserna Kaptensgatan 6B och Kaptensgatan 6C.

Hiresgäster

Kiropraktor Håkan Bengtsson
Andys Tattoo Studio
A Pompadour AB
Wictor Family Office/Wictor Family Property

Hyror och avgifter

Hyrorna avseende lokaler har under året justerats enligt gällande hyreskontrakt. Hyrorna varierar, beroende på avtalstidpunkten, men den genomsnittliga hyresnivån är i linje med hyrorna i omgivande kvarter. Månadsavgiften justerades upp med 5%.

Reparationer och underhåll 2023

Gårdssida och gård

Sopkärl tvättas enligt avtal, två tillfällen per år. Återställd och delvis renoverad innergård efter avslutat gårdshusprojekt.

Framsida och entréer

Serviceärenden avseende dörrautomatik samt grind.

Lägenheter

Luftspalt bytt vid en lägenhet, Kungsgatan.

Hyseslokaler

Inget noterat.

VA/Värme/El

Efter översvämningar i källaren har en pump åtgärdats/servats och en pump bytts ut till ny sådan.

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

En egenkontroll har skett via rond, samt service av brandsläckare.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	3 374 984 kr
Årets vinst	-233 195 kr
Balanserad vinst	3 141 787 kr

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst disponeras så

Att i ny räkning överföres	3 141 787 kr
Summa	3 141 787 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Brf Rudan 3, Halmstad
Org nr 769614-4570

Ordinarie föreningsmöte 23 mars 2024
Kallelse, Dagordning och Årsredovisning samt
Revisionsberättelse

Resultaträkning

Nettoomsättning	2022	2023
Årsavgifter	1 121 837	1 140 793
Hysesintäkter	455 271	507 672
Avgifter medlemsbyte	3 000	0
Övr ersättning och intäkter	2 083 038	14 954
Summa nettoomsättning	3 663 146	1 663 419
Kostnader för fastighetsförvaltning		
El, uppvärmning, vatten och sophämtning	-514 994	-514 469
Reparationer och underhåll	-259 527	-260 052
Fastighetsförsäkring	-48 827	-45 594
Fastighetsskatt	-51 985	-53 035
Övr kostnader för fastighetsförvaltning	-157 374	-27 990
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-1 032 707	-901 140
Övriga externa kostnader	-45 233	-88 750
Styrelsearvoden och andra personalkostnader (not 6)	-53 078	-41 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar (not 1-2)	-116 858	-280 680
Resultat före finansiella poster	2 415 270	351 817
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 329	73 225
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-172 453	-658 238
Summa resultat från finansiella investeringar	-161 124	-585 013
Årets resultat	2 254 146	-233 195

Balansräkning

<u>Tillgångar</u>	2022-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	15 901 427	18 224 725
Summa anläggningstillgångar	15 901 427	18 224 725
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar	50 008	69 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 268	40 063
Summa kortfristiga fordringar	83 276	109 874
<u>Kassa och bank</u>		
Bank, Checkräkningskonto, kassa	5 625 620	1 228 077
Summa omsättningstillgångar	5 708 896	1 337 951
Summa tillgångar	21 610 323	19 562 676
<u>Eget kapital och skulder</u>		
Eget kapital (not 3)		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	16 000	18 000
Summa bundet kapital	16 000	18 000
Fritt eget kapital		
Fond för yttre underhåll	622 000	622 000
Balanserad vinst	1 120 837	3 374 983
Årets resultat	2 254 146	-233 196
Summa fritt eget kapital	3 996 983	3 763 787
Summa eget kapital	4 012 984	3 781 787
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 4)	17 135 000	15 261 000
Summa långfristiga skulder	17 135 000	15 261 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	7 844	83 335
Aktuella skatteskulder	49 205	51 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 5)	405 290	384 569
Summa kortfristiga skulder	462 339	519 889
Summa eget kapital och skulder	21 610 323	19 562 676
Ställda säkerheter	17 203 000	17 203 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnaden. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning skall vara 0,3-0,5% av taxeringsvärdet per år m h t att 175 kr per kvm och år av fastighetsytan avsättes till reparationer och underhåll (branschorganisationens rekommendation 150-200 kr per kvm) för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens 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 balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Årets förslag till avsättning utgör 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definierat som eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansslutningen.

Not 2 Byggnader och mark	2022-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 842 886	5 842 886
Inköp/Aktiveringar	11 437 899	14 041 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 280 785	19 884 763
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 262 500	1 379 358
Årets avskrivningar	116 858	280 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 379 358	1 660 038
Utgående restvärde enligt plan	15 901 427	18 224 725
Taxeringsvärde fastighet	35 520 000	35 520 000

Brf Rudan 3, Halmstad
Org nr 769614-4570

Ordinarie föreningsmöte 23 mars 2024
Kallelse, Dagordning och Årsredovisning samt
Revisionsberättelse

Not 3 Eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	16 000	622 000	3 374 983	4 012 983
Avsättning till fond		0	0	0
Förändring insatskapital	2000			2000
Årets resultat			-233 196	-233 196
Eget kapital 2023-12-31	18 000	622 000	3 374 983	3 781 787

Not 4 Skulder till kreditinstitut (240306)

Långivare	Ränta %	Totalt lånebelopp
Handelsbanken 224899	1,67	1 333 500
Handelsbanken 224900	1,67	952 500
Handelsbanken 227950	4,07	2 331 250
Handelsbanken 225777	4,87	6 140 125
Handelsbanken 227229	5,07	4 471 875
Summa skulder till kreditinstitut		15 229 750

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	84 427	142 817
Förskottbetalade årsavgifter och hyror	89 866	88 520
Upplupna sociala avgifter	11 467	11 467
Övriga poster	219 530	141 765
Summa	405 290	384 569

Not 6 Styrelseuppgifter

Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter inklusive pensionskostnader Sociala kostnader	2022	2023
	41 610	29 565
	11 468	11 467

Könsfördelning i styrelse

Kvinnor	0	2
Män	5	6

Halmstad den 06/3-2024

Lars Björksell

David Bray

Kristofer Bergvall

Björn Holm

Annelie Kaderland Davidsson

Tomas Bennet

Elyis Knez

Simone Karlsson