

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 16 bostadslägenheter samt fyra hyreslokaler. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 2647 kvm och hyreslokalytan till 429 kvm. Tomtarean uppgår till 1076 kvm med grönytor och trädgårdsgångar. På gården finns också en gårdsbyggnad på cirka 100 kvm i två plan.

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.

Ombyggnaden av vindsplanet till bostäder avslutades i januari/februari 2017. Lgh 1502 är ännu inte färdigställd. Femårsbesiktningen ska göras 2022 på initiativ av föreningen.

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 (2022-2026). Under 2022 kommer en mer omfattande fasadrenovering mot Kungsgatan och Kaptensgatan samt målning av fönster att ske. De närmaste åren finns behov av större investeringar och underhåll: översyn av värmestamsledningarna samt uppdatering av hissen på Kaptensgatan.

Vidare har avtal tecknats avseende gårdshuset, där förening, efter godkänt bygglov, kommer få en köpeskilling för tillåtelse att omvandla gårdshus till två lägenheter – vilka efter färdigställande kommer ingå som två tillkommande lägenheter, medlemmar, i föreningen.

Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 35 732 000 kronor. Överlåtelseavgiften för de sexton lägenheterna som upplåtes som bostadsrätt uppgår till 1000 kr per bostadsrätt.

Medlemsavgifterna utgör ca 75% av föreningens intäkter och hyresintäkterna ca 25%.

Det ekonomiska resultatet för 2021 och tidigare år framgår av nedanstående sammanställning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1.541	1.601	1.585	1.583	1.532
Resultat efter finansiella poster	109	147	615	349	150
Soliditet (%)	25,1%	23,3%	22,3%	14,6%	9,2%

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Förtroendemen

Under året har styrelsen utgjorts av:

Kristofer Bergvall

David Bray

Sven Åke Hörte, ersatt av Lars Björksell

Lars Björksell (suppleant), ersatt av Lisette Arnudd

Förening och styrelse vill rikta ett extra tack, samt skänka en tanke till Sven-Åke som under året avled.

Styrelsesammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft elva formella sammanträden (20/1, 17/2, 10/3, 14/4, 12/5, 16/6, 18/8, 29/9, 13/10, 10/11 och 8/12), samt därtill två konstituerande sammanträden i samband med ordinarie samt extrastämma.

Revisor

Halmstad Revisionsbyrå AB, Peter Rasmusson (vald vid stämma 2021-03-27)

Valberedning

Tony Mufic

Pauline Broholm Lindberg

Stämmor och medlemsmöten

Under verksamhetsåret har följande medlemsmöten ägt rum: årsstämma 27/3 samt extrastämma 8/9. Årets vårstädning skedde successivt under ca en veckas tid på grund av den pågående pandemin. Årets glöggbudning ställdes in på grund av den pågående pandemin i kombination med extrastämma inklusive mingel under januari 22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheter

Fyra lägenheter har bytt ägare under året. I lägenhet 1101 bor numera Miranda och Elvis Knez, i lägenhet 1201 bor numera Agneta och Mikael Roupé, lägenhet 1502 ägs numera av

Daniel och Therese Johansson som förväntas flytta in efter att lägenheten iordningsställts, samt i lägenhet 1503 bor numera Tomas Bennet.

Hyresgäster

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.

Reparationer och underhåll 2021

Gårdssida och gård

Sopkärl tvättas enligt avtal, två tillfällen per år, där antalet kärl utökats under året.
Två balkongdörrar utbytta.

Framsida och entréer

Serviceärenden avseende dörrautomatik.
Ny (säkerhets-) källardörr, Kungsgatan, har installerats.

Lägenheter

Inget noterat.

Hyreslokaler

Inget noterat.

VA/Värme/El

Nytt värmesystem installerat, i drift sedan oktober.
Uppgraderat eldragning/automatisk belysning källare

OVK

Efter anmärkning vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i fastigheten 2017 pågår arbetet med att slutföra de mindre åtgärder som krävs.

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

En egenkontroll har skett via rond.

Vindsprojektet

Lgh 1502 är ännu inte färdigställd. Lägenhetsinnehavarna till lgh 1502 har ansökt och fått nytt bygglov beviljat och ansvarar för att lägenheten får ett slutbesked.

Dialog förs mellan föreningen och lägenhetsinnehavarna i väntan på slutbesked.

Juridisk rådgivning

Styrelsen har anlitat juridisk rådgivning, Husjuristerna, med anledning av projektet med Gårdshuset.

Jordvärme och solenergi

Inget noterat.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	1 011 252 kr
Årets vinst	109 586 kr
Balanserad vinst	1 120 838 kr

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst disponeras så

Att till fond för yttre underhåll avsättes 72 000 kr

Att i ny räkning 1 048 838 kr

Summa 1 120 838 kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	2021	2020
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 093 226	1 189 284
Övriga intäkter	445 440	411 216
Avgifter medlemsbyte	2 000	1 000
Summa nettoomsättning	1 540 666	1 601 500
Kostnader för fastighetsförvaltning		
El, uppvärmning, vatten och sophämtning	-425 137	-416 741
Reparationer och underhåll	-581 754	-659 852
Fastighetsförsäkring	-44 111	-39 855
Fastighetsskatt	-49 205	-48 755
Övr kostnader för fastighetsförvaltning	-49 328	-50 501
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-1 149 535	-1 215 704
Övriga externa kostnader	-96 641	-41 748
Styrelsearvoden och andra personalkostnader (not 8)	-37 599	-36 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar (not 1-2)	-86 300	-86 300
Resultat före finansiella poster	170 591	220 928
Resultat från finansiella investeringar (not 3)		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-61 005	-73 570
Summa resultat från finansiella investeringar	-61 005	-73 570
Årets resultat	109 586	147 358

Balansräkning

<u>Tillgångar</u>	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	4 580 386	4 666 686
Summa anläggningstillgångar	4 580 386	4 666 686
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 800
Övriga kortfristiga fordringar	48 721	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 616	31 434
Summa kortfristiga fordringar	86 337	37 265
<u>Kassa och bank</u>		
Bank, Checkräkningskonto, kassa	2 345 895	2 373 344
Bank, Övriga bankkonto	0	0
Summa omsättningstillgångar	2 432 232	2 410 609
Summa tillgångar	7 012 618	7 077 295
<u>Eget kapital och skulder</u>		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	16 000	16 000
Summa bundet kapital	16 000	16 000
Fritt eget kapital		
Fond för yttre underhåll	622 000	550 000
Balanserad vinst	1 011 252	935 894
Årets resultat	109 586	147 358
Summa fritt eget kapital	1 742 838	1 633 252
Summa eget kapital	1 758 838	1 649 252
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 6)	4 715 250	4 764 250
Summa långfristiga skulder	4 715 250	4 764 250
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	207 527	179 457
Aktuella skatteskulder	48 755	48 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 7)	282 248	435 581
Summa kortfristiga skulder	538 530	663 793
Summa eget kapital och skulder	7 012 618	7 077 295
Ställda säkerheter	5 583 400	5 583 400
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 72 tkr.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 842 886	5 842 886
Inköp/Aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 842 886	5 842 886
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 176 200	1 089 900
Årets avskrivningar	86 300	86 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 262 500	1 176 200
Utgående restvärde enligt plan	4 580 386	4 666 686
Taxeringsvärde fastighet	35 732 000	35 732 000

Not 3 Resultat från finansiella investeringar	2021	2020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-61 005	-73 570
Summa	-61 005	-73 570

Not 4 Checkräkningskredit	2021	2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	400 000

Har tagits bort under året och sparat 4000 kr per år i bankkostnader.

Not 5 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	16 000	550 000	1 083 252	1 649 252
Avsättning till fond		72 000	-72 000	0
Förändring insatskapital	0			0
Årets resultat			109 586	109 586
Eget kapital 2021-12-31	16 000	622 000	1 120 838	1 758 838

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	2021-12-31	2020-12-31
	4 470 250	4 519 250

Långgivare	Ränta %	Totalt lånebelopp
Handelsbanken 13 216025	1,53	1 361 500
Handelsbanken 19 216026	1,53	972 500
Handelsbanken 19 216023	0,90	2 381 250
Summa skulder till kreditinstitut		4 715 250

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	9 523	11 828
Förskottbetalade årsavgifter och hyror	98 493	131 391
Upplupna sociala avgifter	8 399	7 620
Övriga poster	165 833	284 742
Summa	282 248	435 581

Not 8 Styrelseuppgifter

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt		
sociala avgifter inklusive pensionskostnader	29 200	29 200
Sociala kostnader	8 399	7 620
Pensionskostnader	0	0
Könsfördelning i styrelse		
Kvinnor	1	0
Män	3	4

Halmstad den 11/3-2022



Kristofer Bergvall



David Bray



Lars Björksell

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3-2022

Peter Rasmusson

Till årsstämman i Brf Rudan 3 i Halmstad

Org.nr 769614-4570

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Rudan 3 i Halmstad för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rudan 3 i Halmstads finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rudan 3 i Halmstad för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 11/3 -22


Peter Rasmusson

Ordinarie föreningsmöte 26 mars 2022, Rudan 3
Bilaga till dagordningens punkt 17

Budget 2022

Intäkter	Förslag 2022	Budget 2021	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
3911 Hyror	457,968	445,440	445,440	411,216	403,680	374,193
3912 Medlemsavgifter	1,104,984	1,104,984	1,093,226	1,189,284	1,181,819	1,192,656
3921 Avgift	3,000	2,000	2,000	1,000	0	2,000
3999 Övriga	2,000,000					
Summa Intäkter	3,565,952	1,552,424	1,540,666	1,601,500	1,585,499	1,568,849
Kostnader						
7220 Styrelsearvoden	36,500	29,200	29,200	29,200	28,000	24,000
7010 Konsulttjänster	10,000	10,000	63,250	9,563	3,000	0
7510 Arbetsgivaravgifter	10,061	8,049	8,399	7,620	8,049	6,591
5120 Belysning	33,000	33,000	25,475	31,717	30,919	29,922
5130 Värme	350,000	335,000	308,168	290,451	298,771	309,810
5132 Sotning			7,502			
5140 Vatten avlop	44,000	44,000	27,097	43,157	40,222	36,377
5160 Renhållning, sophämtning	57,000	52,000	56,895	51,416	43,304	47,418
5161 Fastighetsskötsel	115,000	115,000	71,946	118,181	32,234	36,433
5170 Reparation, underhåll	13,345,000	615,000	509,808	541,671	114,108	270,461
5191 Fastighetsskatt	49,000	49,000	49,205	48,755	47,975	42,214
5192 Försäkring	45,000	41,000	44,111	39,855	37,771	33,782
6071 Stämma o medlemsmöte	8,000	8,000	3,297	6,694	7,198	4,773
6110 Kontorsmaterial	750	750	0	0	951	450
6211 Porttelefon	9,250	5,000	15,972	4,433	3,980	2,541
6420 Revisionsarvode	5,000	7,500	3,750	4,500	6,000	10,000
6490 Övriga Förvaltningskost.	0	0	0	0	2,250	1,100
6530 Redovisningstjänster	31,000	30,000	29,642	27,685	28,337	39,234
6540 Fibernät	24,000	25,000	18,984	24,000	24,469	24,000
6570 Bankkostnader	2,000	2,000	2,053	1,760	1,660	1,480
6981 Föreningskostnader avdg	5,000	5,000	4,330	4,240	0	4,080
6991 Övriga avdr gill kost.	4,000	0	3,491	7,428	0	0
6993 Lämnade bidrag o gåvor	2,000	2,000	1,200	1,946	1,347	1,889
8400 Räntor	187,500	187,500	61,004	73,570	74,978	82,181
7820 Avskrivningar	86,300	86,300	86,300	86,300	86,300	86,300
Summa Kostnader	14,459,361	1,690,299	1,431,079	1,454,142	970,994	1,180,936

Förslag till åtgärder för underhåll, reparationer och förbättringar, Bt Rudan 3 2022-2026 (samtliga kostnader inkl. moms)

			Beräknad kostnad 2022-2026	Kommentarer	2022 Budget	2023 Preliminär budget	2024 Preliminär budget	2025 Preliminär budget	2026 Preliminär budget
	FASTIGHETSDEL/Åtgärd								
1.	TAK		120,000 kr						
	Takplåt								
	Plåtbeten skorstenar/målning						20,000 kr		
	Målning 175 kvm gatusida [senast utförd 2004]						100,000 kr		
	Stuprör & hänggrännor		15,000 kr			5,000 kr	5,000 kr	5,000 kr	
2	GÄROSSIDA & GÄRD		410,000 kr						
	Gärdsförbättringar								
	Uppdatering av ytor					100,000 kr			
	Balkonger mot gården								
	Byte av balkongdörrar				90,000 kr				
	Underhålla balkonger gårdssida					200,000 kr			
	Hissentre								
	Solskydd				20,000 kr				
3	FRAMSIDA & ENTREER	Not 1	13,615,000 kr						
	Kaptnsgatans entré			Hissupprustning			600,000 kr		
	Entréddörrar Kaptensg, Kungsg			Upprustning/byte		120,000 kr			
	Fasadarbeten inkl fönstermålning								
	Fasadrenovering inkl stenbalkong och målning fönster			Not 1	13,000,000 kr				
	Förstärkning grind								
	Lässaöra konstruktion				15,000 kr				
4	HYRESLOKALER		100,000 kr						
				Årligt underhåll som faller på föreningen	20,000 kr	20,000 kr	20,000 kr	20,000 kr	20,000 kr
5	VVS & EL		950,000 kr						
	Värme- och ventilationssystem								
	Nyra rörslammar			Efter behov				350,000 kr	
	Sold och bergvärme					600,000 kr			
6	KÄLLARE		0 kr						
7	GÄRDSHUS		-1,800,000 kr						
	Tillkommande kostnader				200,000 kr				
	Intäkt (står som minus)				-2,000,000 kr				
	Totalt 2020-2024		13,410,000 kr		11,345,000 kr	926,000 kr	745,000 kr	375,000 kr	20,000 kr