



Årsredovisning 2016

Brf Rudan

Org. 769620-3269

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Solgatan 10, 169 60 Solna

Mail: styrelsen@brfrudan.se

www.brfrudan.se

OLY 103

5 25 38
P-A

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Solna Rudan 2 i Solna kommun förvärvades 2010-07-09.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 5-7 våningar på adress Solgatan 8-16 samt 20. Fastigheten byggdes 2012 och har värdeår 2012.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 241 kvm, varav 7 076 kvm utgör lägenhetsyta och 176 kvm allmänna ytor. Föreningen disponerar 91 parkeringsplatser av totalt 240 platser i ett intilliggande parkeringshus, som föreningen äger tillsammans med Brf Braxen och Solna Kommun. Föreningen disponerar även sex öppna parkeringsplatser på fastigheten, varav en plats uthyrs permanent för rörelsehindrad.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök	180 kvm
23 st 2 rum och kök	1 354 kvm
37 st 3 rum och kök	2 606 kvm
19 st 4 rum och kök	1 657 kvm
12 st 5 rum och kök	1 279 kvm

Samtliga 95 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Tvättstuga finns i trapphus Solgatan 8, liksom ett styrelserum. Barnvagnsrum finns i respektive trapphus samt tekniska utrymmen. Cykelförråd finns i separat byggnad på tomten. Förråd till respektive lägenhet finns i källare på

Solgatan 8 och Solgatan 16 samt i två separata förrådsbyggnader på tomten.

Föreningen är delägare i

gemensamhetsanläggningen Solna Rudan GA:1 tillsammans med Brf Braxen och Solna Kommun. Deltagande fastigheter är Solna Rudan 2, Solna Rudan 3 och Solna Hagalund 4:34. Gemensamhetsanläggningen består av ett parkeringshus i tre plan om sammanlagt 240 parkeringsplatser på marksamfälligheten Solna Rudan s:1. Anläggningen omfattar byggnad i sin helhet inklusive grundläggning och inrättades vid en lantmäteriförrättning 2014-10-06. En styrgrupp för gemensamhetsanläggningen har bildats med en representant från varje delägare. Beslut kräver enighet inom gruppen, då anläggningen administreras via delägarförvaltning. Kostnader för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt följande: Hagalund 4:34 deltar med 60 andelar, Rudan 2 med 91 andelar och Rudan 3 med 89 andelar. Summa andelar är 240 st.

Parkeringsbolaget Q-Park AB hyr sedan 2014-12-01 föreningens samtliga 91 parkeringsplatser och fem platser för motorcyklar i parkeringshuset på Solgatan 2-6. Avtalet löper under tre år med en uppsägningstid om sex månader. Eftersom Q-Park AB bedriver momspliktig verksamhet blir föreningen skyldig att redovisa och betala utgående mervärdesskatt på hyresintäkten. Det innebär å andra sidan att föreningen kan göra avdrag för ingående moms för sin andel av byggkostnaden för parkeringshuset som inte tidigare har återbetalats av Skatteverket. Detta sker genom s k årlig jämkning i högst 10 år. Det innebär att föreningen kan yrka avdrag för ingående moms på 320 591 kr årligen t o m år 2022 under förutsättning att föreningens parkeringsplatser i parkeringshuset sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet samt att gemensamhetsanläggningen som har inrättats för parkeringshuset fortsättningsvis administreras via delägarförvaltning.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Servitut för gångväg och ledningsrätt belastas föreningen.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Vardia Insurance Group ASA. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar och styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 20 år.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Avtalet omfattar administrativa tjänster samt fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel mm. Avtalen förlängdes 2016-10-01 och löper fram till 2017-09-30, med en uppsägningstid på sex månader. Föreningen har städavtal med Svenska Shining AB där trappstädning ingår. Avtal är tecknat med CEMI Förvaltning AB avseende snöröjning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB. Avtalen löper på ett år med en uppsägning på tre månader.

Föreningen har, tillsammans med Brf Braxen och Solna Kommun, ett förvaltningsavtal med CEMI Förvaltning AB avseende förvaltning och skötsel av parkeringshuset. Avtalet förlängdes 2017-03-01 och löper nu fram till 2018-02-28, med en uppsägningstid om tre månader.

Arbetet med säkerhet har bedrivits i garaget under året vilket bland annat skett genom skyltning och varningsbelysning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-03-07. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 147 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som avgått under året är 24. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 148. Under året har 10 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Sörman	ledamot/ordf.
Mikael Svensson	ledamot/kassör
Fredrik Thörnesjö	ledamot/sekr.
Resul Hamurcu	ledamot
Per-Arne Andersson	ledamot
Hans Mattsson	suppleant
Hernan Donoso	suppleant
Charlotta Ekstedt	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts och till förtroendevald revisor Lars-Göran Ek.

Valberedningen består av Jan Lidén, Petra Lundin, Juliana Donoso Cadavid och Lennart Jerrewing varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under två år drivit en tvist gentemot Ikano Bostad AB, rörande brister och fel i utförd entreprenad vid uppförandet av föreningens hus. Under 2016 har det skett en förlikning som innebär att Ikano har erlagt 545 Kkr till föreningen samt att en slutfaktura om 755 Kkr för entreprenaden har krediterats.

Föreningens resultat för år 2016 är 97 Kkr, vilket kan jämföras med en förlust för år 2015 med 177 Kkr. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader vilket har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt gjorda amorteringar på föreningens lån. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 911 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 2 008 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 008 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett negativt kassaflöde med 1 794 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 5 082 Kkr på lånen.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I och med den goda likviditeten har styrelsen beslutat om en avgiftsfrimånad för samtliga lägenheter under december 2016 som reglerats i avgift aviserad för april 2017. Denna post återfinns således i form av periodisering i balansräkningen per balansdagen.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. ✓

Q1 13

g Q&S B
P-A

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 254 000	0	711 531	-1 662 934	-177 384
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			526 000	-526 000	
Balanseras i ny räkning				-177 384	177 384
Årets resultat					96 748
Belopp vid årets utgång	233 254 000	0	1 237 531	-2 366 318	96 748

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 042	5 452	5 599	5 428	4 972
Resultat efter finansiella poster, Kkr	97	-177	-965	-487	501
Soliditet, %	75,1	73,8	72,9	73,0	73,0
Eget kapital, Kkr	232 222	232 125	232 303	233 268	233 755
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 692	11 410	11 908	11 917	11 929
Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr	43 553	44 052	44 368	44 766	44 897
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,30	2,04	2,28	3,42
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,55	35,98	37,18	36,76	36,64

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 366 318
Årets resultat	<u>96 748</u>
	-2 269 570
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	526 000
I ny räkning överföres	<u>-2 795 570</u>
	-2 269 570

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. J

RH MS

J AK B
P-A

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 041 990	5 493 029
Övriga rörelseintäkter	3	60 409	190 198
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 102 399	5 683 227
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 887 693	-1 833 413
Övriga externa kostnader	5	-253 942	-421 121
Personalkostnader	6	-156 303	-122 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 911 013	-1 913 708
Summa rörelsens kostnader		-4 208 951	-4 290 457
Rörelseresultat		893 448	1 392 770
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 218	22 643
Räntekostnader		-799 918	-1 592 797
Summa finansiella poster		-796 700	-1 570 154
Resultat efter finansiella poster		96 748	-177 384
Årets resultat		96 748	-177 384

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

308 180 716

311 712 320

Summa materiella anläggningstillgångar

308 180 716

311 712 320

Summa anläggningstillgångar

308 180 716

311 712 320

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 986

47 300

Övriga fordringar

54 229

319

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

125 997

122 620

Summa kortfristiga fordringar

188 212

170 239

Kassa och bank

836 030

2 629 629

Summa omsättningstillgångar

1 024 242

2 799 868

SUMMA TILLGÅNGAR

309 204 958

314 512 188

R4 MS

9 25 31 P.A

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll	1 237 531	711 531
Summa bundet eget kapital	234 491 531	233 965 531

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 366 318	-1 662 934
Årets resultat	96 748	-177 384
Summa fritt eget kapital	-2 269 570	-1 840 318

Summa eget kapital

232 221 961 **232 125 213**

Avsättningar

Övriga avsättningar	9	0	755 000
Summa avsättningar		0	755 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	73 905 695	80 636 637
Summa långfristiga skulder		73 905 695	80 636 637

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		1 750 004	100 902
Leverantörsskulder		414 878	133 868
Aktuell skatteskuld		125 670	106 400
Övriga skulder		30 361	38 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	756 389	615 498
Summa kortfristiga skulder		3 077 302	995 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

309 204 958 **314 512 188**

PH MS

9
GS 78
P.A

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	893 448	1 392 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 911 013	1 913 708
Erhållen ränta mm	3 218	22 643
Erlagd ränta	-799 918	-1 592 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 007 761	1 736 324
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	39 314	-32 340
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-57 287	20 494
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	281 010	-13 074
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	151 852	-383 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 422 650	1 327 977
Investeringsverksamheten		
Förlikning Ikano Bostad	545 000	0
Investeringsmoms	320 591	320 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	865 591	320 591
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-5 081 840	-2 573 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 081 840	-2 573 716
Förändring av likvida medel	-1 793 599	-1 875 464
Likvida medel vid årets början	2 629 629	4 505 093
Likvida medel vid årets slut	836 030	2 629 629

R4 13

9 25 15

PA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaderna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,84% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fastighetsskatt/avgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2026 utgår full fastighetsavgift. För garage betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring mellan balanserat resultat och underhållsfond görs efter beslut på föreningens årsstämma.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	4 354 778	4 354 896
	Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad	-362 908	0
	Avgifter värme och vatten	403 854	524 642
	Hyror garage och p-platser	623 318	572 152
	Överlåtelseavgifter	9 977	18 909
	Pantsättningsavgifter	11 973	19 554
	Övriga ersättn från hg och brh	0	2 875
	Övriga intäkter	998	1
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 041 990	5 493 029

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättningar	0	76 081
	Övriga intäkter gemensamhetsanläggning	60 409	113 897
	Inkassokostnader	0	220
	Summa övriga rörelseintäkter	60 409	190 198

Handwritten signatures and initials: RH, MS, and others.

Handwritten signatures and initials: JS, and others.

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	20 775	27 563
	Städ	137 847	159 884
	Hissbesiktningar	12 181	10 174
	Övr utgifter fastighetsskötsel	0	3 553
	Teknisk förvaltning	59 251	84 807
	Reparationer och underhåll	266 555	246 872
	OVK	0	38 500
	Underhåll mark	217 194	210 372
	Fastighetsel	175 598	157 055
	Fastighetsskatt	72 470	53 200
	Fjärrvärme	605 874	565 434
	Vatten	131 687	123 790
	Avfallshantering	100 524	90 376
	Fastighetsförsäkringar	63 318	60 808
	Övriga driftkostnader	24 419	1 025
	Summa driftkostnader	1 887 693	1 833 413
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning	101 312	108 016
	Konsultarvoden	0	40 875
	Serviceavgifter	0	54 500
	Bankkostnader	4 367	7 406
	Advokat- och rättegångskostnader	47 644	108 856
	Revision	33 700	42 911
	Medlems- och föreningsavgifter	7 080	7 080
	Konstaterad förlust kundfordr	13 223	0
	Övriga externa kostnader	46 616	51 477
	Summa övriga externa kostnader	253 942	421 121
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	88 800	93 960
	Löner	30 000	0
	Sociala kostnader	35 247	28 255
	Resor	2 256	0
	Summa personalkostnader	156 303	122 215

RH MS

9 38
 25
 P-A

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	316 464 177	316 784 768
	Kreditering slutfaktura & förlikning	-1 300 000	0
	Omklassificering efter momsomprövning	-320 591	-320 591
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 843 586	316 464 177
	Ingående avskrivningar	-4 751 857	-2 838 149
	Omklassificeringar efter momsomprövning	0	3 976
	Årets avskrivningar	-1 911 013	-1 917 684
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 662 870	-4 751 857
	Utgående redovisat värde	308 180 716	311 712 320
	Redovisat värde byggnader	220 838 716	224 370 320
	Redovisat värde mark	87 342 000	87 342 000
	Summa redovisat värde	308 180 716	311 712 320

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	200 247 000	194 000 000
varav byggnader:	130 322 000	124 000 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna hyresintäkter garage	55 184	52 740
	Försäkringspremier	49 014	46 800
	Övriga interimfordringar	21 799	23 080
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 997	122 620

Not 9	Övriga avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
	Innehållande av slutfaktura fr Ikano Bostad pga tvist	0	755 000
	Summa övriga avsättningar	0	755 000

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 000 016	403 608
	Amortering efter 5 år	66 905 679	80 233 029
	Summa långfristiga skulder	73 905 695	80 636 637

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-02-28	0,15	0	23 623 684
SEB	2019-02-28	1,08	50 000	27 523 684
SEB	2021-05-28	1,48	1 700 004	24 508 331
Summa			1 750 004	75 655 699
Avgår kortfristig del				1 750 004
Summa långfristiga skulder				73 905 695

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter	320 159	299 278
	Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad	362 908	
	Upplupna räntekostnader	4 755	171 513
	Fastighetsel	9 192	15 663
	Fjärrvärme	0	71 342
	Avfallshantering	7 562	7 446
	Revision	25 000	30 000
	Övriga driftkostnader	26 813	20 256
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 389	615 498

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 635 000	84 635 000
	Summa ställda säkerheter	84 635 000	84 635 000

Solna 2017-05-04

Jonas Sörman

Mikael Svensson

Resul Hamurcu

Fredrik Thörnesjö

Per-Arne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5- 2017.

Deloitte AB

Jon Nilsson

Auktoriserad revisor

Lars-Göran Ek

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rudan
organisationsnummer 769620-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rudans finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rudan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rudan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rudan enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

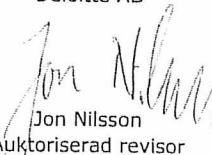
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och förtroendevald revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 4 maj 2017

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor


Lars-Göran Ek
Förtroendevald revisor