

# Årsredovisning 2025

## Brf Rudan

769620-3269



 rkn\_C9zibx-SJ2dR9Mj-g

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rudan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rudan 2	2010	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

### Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 inträdes 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.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 7 076 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Sven Mikael Svensson	Ordförande
Katayon Masoudi	Suppleant
Per-Arne Andersson	Suppleant
Iman Lashgari	Styrelseledamot
Magnus Harry Nordlund	Styrelseledamot
Olle Rystedt	Styrelseledamot
Petra Lundin	Styrelseledamot
Georgios Poulikakos	Suppleant

#### Valberedning

Anna Liliequist  
Dina Menergi  
Marie Embro

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

#### Utförda historiska underhåll

- 2019** ● LED belysning i trapphus samt utebelysning  
OVK  
Radonmätning  
Filterbyte av FTX aggregat  
Ny förvaltare av fastighetsskötsel och trädgård  
Gemensamt internetabonnemang aktiverades
- 2020** ● Konsultkostnader för åtgärdsplan samt kostnader för åtgärd av spillvatten. Samt advokatkostnader  
Filterbyte av FTX aggregat. Undersökningar och inspektioner av spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar.
- 2020-2022** ● Undersökningar av skadade spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar samt altaner
- 2022** ● Filterbyte av FTX aggregat  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
- 2023** ● Filterbyte av FTX aggregat.  
Byte varmvattenmätare
- 2024** ● Energideklaration
- 2025** ● Avetablering buskageanordning och återställning vändzon Solgatan 8  
Elbesiktning  
Uppgradering nödtelefoner till 4G hissar  
Byte dörrautomatik garage gångdörr  
Byte garageport  
Filterbyten FTX  
Trädbeskärning

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Obligatorisk ventilationskontroll  
Upprätta ny underhållsplan

#### Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Snöröjning och trädgårdsförvaltning	CEMI Entreprenad AB
Sop och Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Städning	Smart Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	CEMI AB
Uthyrning av Garageplatser	Aimo Park AB
Vatten	Solna vatten

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rudan GA:1 , med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Solna GA:1 tillsammans med Brf Braxen (37 %) och Solna Stad (25 %). Gemensamhetsanläggningen består av ett parkeringshus i tre plan om sammanlagt 240 parkeringsplatser på marksamfälligheten Solna Rudan S:1. Kostnaden för driften av garaget fördelas mellan ägarna enligt procentandelarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under 2025 sålt lägenhet 611. Lägenheten har ägts av föreningen sedan 2021. I samband med att föreningen förvärvade lägenheten togs det också upp ett lån motvarande köpeskillningen om 6 100 000 kr. Detta lån har inte belastat föreningen ekonomiskt då Ikano har betalat räntan för lånet men även lägenhetens månadsavgift.

Vad gäller föreningens ekonomi i övrigt så har denna varit mer stabil under 2025 än föregående år. Vi har haft bunda räntor under hela året vilket har gett en förutsägbarhet i ekonomin som vi inte hade på samma sätt 2024. I och med den stabilare ekonomin, ett visst överskott gentemot budget och försäljningen av lägenhet 611 har föreningen amorterat ca 9 miljoner under året. Detta har gjort att föreningens totala lån vid utgången av år 2025 uppgick till ca 60 miljoner kr gentemot föregående års ca 69 miljoner kr.

#### Övriga uppgifter

Den långa processen gällande marksänkningar som föreningen har dragits med är i sitt slutskede. Även om de större åtgärderna är färdigställda så kvarstår fortfarande viss vatteninträngning i ett utrymme i källaren på Solgatan 16. Åtgärder har gjorts men det är först i vår 2026 som vi säkert vet om läckan kvarstår. Styrelsen och Ikano för dialog om detta

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 469 618	8 034 873	6 771 238	6 050 627
Resultat efter fin. poster	505 180	294 931	-1 096 900	-1 280 445
Soliditet (%)	79	77	76	76
Yttre fond	3 053 446	2 616 615	2 805 585	3 862 750
Taxeringsvärde	369 498 000	329 761 000	329 761 000	329 761 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	992	961	806	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	84,0	80,3	78,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 464	9 764	9 924	10 024
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 464	9 764	9 924	10 024
Sparande / kvm totalyta, kr	343	327	218	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	89	37	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	76	88	83
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	14	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	189	139	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,66	3,19	1,25
Räntekänslighet (%)	8,53	10,16	12,32	14,29

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 182 855 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	233 254 000	-	-	233 254 000
Fond, yttre underhåll	2 616 615	-	436 831	3 053 446
Balanserat resultat	-6 015 439	294 931	-436 831	-6 157 339
Årets resultat	294 931	-294 931	505 180	505 180
<b>Eget kapital</b>	<b>230 150 107</b>	<b>0</b>	<b>505 180</b>	<b>230 655 287</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 157 339
Årets resultat	505 180
<b>Totalt</b>	<b>-5 652 159</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	532 729
Balanseras i ny räkning	-6 184 888
	<b>-5 652 159</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 469 619	7 968 910
Övriga rörelseintäkter	3	381 776	124 585
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 851 396</b>	<b>8 093 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 725 766	-2 625 757
Övriga externa kostnader	9	-350 053	-494 726
Personalkostnader	10	-222 059	-203 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 920 804	-1 920 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 218 682</b>	<b>-5 245 211</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 632 714</b>	<b>2 848 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 045	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 140 579	-2 553 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 127 534</b>	<b>-2 553 353</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>505 180</b>	<b>294 931</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>505 180</b>	<b>294 931</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	289 434 122	291 342 446
Maskiner och inventarier	13	72 678	85 158
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>289 506 800</b>	<b>291 427 604</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>289 506 800</b>	<b>291 427 604</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 417	46 364
Övriga fordringar	14	169 588	17 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	232 850	530 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>504 855</b>	<b>594 426</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		0	6 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>6 100 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 786 415	2 186 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 786 415</b>	<b>2 186 801</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 291 269</b>	<b>8 881 228</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>291 798 069</b>	<b>300 308 832</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll		3 053 446	2 616 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>236 307 446</b>	<b>235 870 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 157 339	-6 015 439
Årets resultat		505 180	294 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 652 159</b>	<b>-5 720 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>230 655 287</b>	<b>230 150 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 923 684	61 289 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 923 684</b>	<b>61 289 002</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 965 318	7 800 004
Leverantörsskulder		285 301	228 164
Skatteskulder		152 590	77 610
Övriga kortfristiga skulder		16 338	41 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	799 552	722 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 219 099</b>	<b>8 869 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>291 798 069</b>	<b>300 308 832</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 632 714</b>	<b>2 848 284</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 920 804	1 920 804
	<b>4 553 518</b>	<b>4 769 088</b>
Erhållen ränta	13 045	0
Erlagd ränta	-2 141 497	-2 630 367
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 425 066</b>	<b>2 138 721</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	89 572	275 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	184 980	-611 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 699 617</b>	<b>1 802 893</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar	6 100 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 100 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-9 200 004	-1 133 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-9 200 004</b>	<b>-1 133 336</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-400 387</b>	<b>669 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 186 801</b>	<b>1 517 245</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 786 415</b>	<b>2 186 801</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rudan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	5 719 709	5 648 560
Hysesintäkter, p-platser	1 063 784	785 099
Bredband internetanslutning	118 755	152 280
Vatten	173 944	224 473
Värme	362 624	0
El	646 287	771 853
Övriga intäkter	384 516	386 645
<b>Summa</b>	<b>8 469 619</b>	<b>7 968 910</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga rörelseintäkter	51 841	58 622
Intäkt gemensamhetsanläggning	329 936	65 963
<b>Summa</b>	<b>381 776</b>	<b>124 585</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	317 785	118 424
Besiktning och service	165 725	98 244
Städning	161 818	150 220
Teknisk förvaltning	94 108	88 539
Trädgårdsarbete	230 617	151 359
Snöskottning	45 166	46 441
<b>Summa</b>	<b>1 015 218</b>	<b>653 227</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	586 349	138 780
<b>Summa</b>	<b>586 349</b>	<b>138 780</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerade underhåll	0	95 898
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>95 898</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	698 213	629 577
Uppvärmning	624 841	537 978
Vatten	226 788	166 436
Sophämtning	205 589	218 335
<b>Summa</b>	<b>1 755 431</b>	<b>1 552 327</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	175 228	209 697
Kabel-TV/bredband	118 560	142 999
Fastighetsskatt	74 980	77 610
Korr. fastighetsskatt 2022 och 2023	0	-244 780
<b>Summa</b>	<b>368 768</b>	<b>185 526</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 055	3 764
Övriga förvaltningskostnader	193 962	319 115
Revisionsarvoden	32 500	32 500
Ekonomisk förvaltning	106 252	124 676
Medlems- och föreningsavgifter	7 700	7 700
Bankkostnader	7 584	6 972
<b>Summa</b>	<b>350 053</b>	<b>494 726</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Övriga personalkostnader	0	281
Sociala avgifter	50 159	46 143
<b>Summa</b>	<b>222 059</b>	<b>203 924</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 140 510	2 551 339
Övriga räntekostnader	69	2 014
<b>Summa</b>	<b>2 140 579</b>	<b>2 553 353</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	313 240 631	313 240 631
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>313 240 631</b>	<b>313 240 631</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 898 185	-19 989 861
Årets avskrivning	-1 908 324	-1 908 324
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 806 509</b>	<b>-21 898 185</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>289 434 122</b>	<b>291 342 446</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 342 000</i>	<i>87 342 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	225 000 000	191 200 000
Taxeringsvärde mark	144 498 000	138 561 000
<b>Summa</b>	<b>369 498 000</b>	<b>329 761 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	124 750	124 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 750</b>	<b>124 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 592	-27 112
Årets avskrivning	-12 480	-12 480
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-52 072</b>	<b>-39 592</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 678</b>	<b>85 158</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 998	9 840
Övriga fordringar	90 590	7 751
<b>Summa</b>	<b>169 588</b>	<b>17 591</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 360	327 629
Fastighetsskötsel	0	7 142
Städning	13 038	12 596
Försäkringspremier	144 980	126 901
Kabel-TV/bredband	29 640	29 640
Förvaltning	27 832	26 563
<b>Summa</b>	<b>232 850</b>	<b>530 471</b>

NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	3,67 %	11 216 634	13 316 638
SEB	2025-06-28	2,90 %		6 100 000
SEB	2027-09-28	2,59 %	22 923 684	22 923 684
SEB	2026-04-28	3,67 %	25 748 684	26 748 684
<b>Summa</b>			<b>59 889 002</b>	<b>69 089 006</b>
Varav kortfristig del			36 965 318	7 800 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 839 028 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 508
El	86 337	71 480
Uppvärmning	94 709	94 905
Utgiftsräntor	32 275	33 193
Sophämtning	21 368	3 900
Förutbetalda avgifter/hyror	537 739	484 177
Beräknat revisionsarvode	27 124	27 124
<b>Summa</b>	<b>799 552</b>	<b>722 287</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 635 000	84 635 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I och med bokslutet 2026 kommer bostadsrättsföreningar vara tvungna att redovisa enligt K3 regelverket. Detta innebär att en ny underhållsplan har behövs ta fram. I och med övergången till K3 kommer jämförelsesiffrorna mellan 2025 års årsredovisning och kommande 2026 års årsredovisning att skilja sig åt på vissa poster som exempelvis avskrivningar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna kommun

---

Iman Lashgari  
Styrelseledamot

---

Magnus Harry Nordlund  
Styrelseledamot

---

Olle Rystedt  
Styrelseledamot

---

Petra Lundin  
Styrelseledamot

---

Sven Mikael Svensson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Adeco Revisorer KB  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 10:19

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 26.03.2026 12:54

**DOCUMENT ID:**

SJ2dR9Mj-g

**ENVELOPE ID:**

rkn\_C9zibx-SJ2dR9Mj-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rudan, 769620-3269 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

3a769fa1294e21e5c7afae2f705c8915337f0b1ed7d796a96e543eded7f121ad057d0a926f1cfbdaa229290762e5ca757fce6e5901d1f359145e6d0299e3a81

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETRA MINETTE HENRIK A LUNDIN [REDACTED]@outlook.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:59 26.03.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
2. MAGNUS NORDLUND [REDACTED]@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:04 26.03.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
3. IMAN LASHGARI [REDACTED]@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 07:24 27.03.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
4. Lars Olle Rystedt [REDACTED]@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:09 01.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
5. SVEN MIKAEL SVENSSON [REDACTED]@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:56 01.04.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:19 02.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.153.241

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rudan  
Org.nr. 769620-3269

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudan för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 upphöra med 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 för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsred 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 10:19

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 26.03.2026 12:54

**DOCUMENT ID:**

Syp\_A5MsZI

**ENVELOPE ID:**

Byb2dR5Mo-g-Syp\_A5MsZI

**DOCUMENT NAME:**

rudan rb25.pdf

4 pages

**SHA-512:**

d73b5fd0b8b9302afc488d9322d7ccf49a27c7c31298fd9  
b4849bf50abbc808fd0241a8a191062ebf922d2f71a0c75  
15df50e7fd1ebbad293c46930a3201e71a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	02.04.2026 10:19	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	02.04.2026 10:19	Low	IP: 188.149.153.241

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed