

Årsredovisning 2022

Brf Rudan

769620-3269



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RUDAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommit 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-01-13.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Solna Rudan 2 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 1 353 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 inträffades 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 Aimo Park hyr sedan 2014-12-01 föreningens samtliga parkeringsplatser och fem platser för motorcyklar i parkeringshuset på Solgatan 2-6. Avtalet löper under tre år med en uppsägningstid om sex månader. Eftersom Aimo 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.

Servitut för gångväg och ledningsrätt och belastas föreningens fastighet.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Mikael Svensson	Styrelseledamot/Ordförande
Keyvan Elhami	Styrelseledamot
Olle Rystedt	Styrelseledamot
Petra Lundin	Styrelseledamot
Anna Liliequist	Styrelseledamot

Georgios Poulikako	Suppleant
Sebastian Larsson	Suppleant
Alex Hanna	Suppleant
Mattias Strandberg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består Jonas Sörman och Mona Eriksson. Varav förstnämnda är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Filterbyte av FTX aggregat
2019	OVK, obligatorisk ventilationskontroll
2019	Radonmätning
2020-2021	Undersökningar av skadade spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar samt altaner

Planerade underhåll

2022	Filterbyte av FTX aggregat
2022	OVK, obligatorisk ventilationskontroll
2022	Undersökningar och utredningar av skadade spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar samt altaner

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

Underhållsplan

En underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 20 år.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning CEMI AB

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Avtalen löper på med ett år med en uppsägning om tre månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Filterbyte: Byte av filter i FTX aggregat i samtliga lägenheter genomfördes.

OVK: Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i samtliga lägenheter.

Mätning och debitering/IMD: Vid årsstämman maj 2022 togs beslut om att ha individuell mätning och debitering (IMD) för varmvatten och el men gemensam mätning och debitering för värme. Under året har avtal för leverans av IMD-lösning för vatten och el tecknats med Home Solutions.

Marksättningar på BRF Rudans mark:

Styrelsen har under 2022 fortsatt dialogen med NRG (byggförsäkringen) kring hur uppkomna och framtida skador ska regleras. Vi har gjort framsteg och NRG har bekräftat att detta rör sig om ett byggfel. Vi räknar med att denna dialog fortsätter under 2023 med målet att återställning och förstärkning av förenings mark och byggnader för att motverka framtida problem kommer att påbörjas under detta år.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än resultatet för 2021. Föreningen hade högre kostnader under 2022 jämfört mot 2021: konsultkostnader för skadorna kopplat marksättningar/byggfel, ökade räntekostnader på fastighetslånen, högre kostnad för föreningens försäkring, högre fastighetsskatt då taxeringsvärdet för garaget ökat, samt kostnaden för OVK som vi inte hade året innan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket 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 av föreningen är det ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Under året höjdes avgifterna för parkeringsplatserna med laddbox med anledning av högre elkostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 153 750	5 767 933	5 708 284	5 701 746
Resultat efter fin. poster	-1 280 445	-618 413	-260 913	388 354
Soliditet, %	76	76	77	77
Yttre fond	3 862 750	3 894 447	3 361 718	2 828 989
Taxeringsvärde	342 000 000	258 358 000	258 358 000	258 358 000
Bostadsyta, kvm	7 076	7 076	7 076	7 076
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	615	615	615
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 024	10 148	9 533	9 800
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	0,88	1,29	1,23
Belåningsgrad, %	24,03	24,17	22,54	22,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	233 254 000	-	-	233 254 000
Fond, yttre underhåll	3 894 447	-	-31 697	3 862 750
Balanserat resultat	-4 297 512	-618 413	31 697	-4 884 229
Årets resultat	-618 413	618 413	-1 280 445	-1 280 445
Eget kapital	232 232 521	0	-1 280 445	230 952 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 884 229
Årets resultat	-1 280 445
Totalt	<u><u>-6 164 674</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	532 729
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 589 894
Balanseras i ny räkning	-5 107 509
	<u><u>-6 164 674</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 153 750	5 767 933
Rörelseintäkter		165 202	534 404
Summa rörelseintäkter		6 318 952	6 302 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 382 088	-3 967 178
Övriga externa kostnader	8	-190 914	-229 614
Personalkostnader	9	-206 428	-202 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 920 804	-1 910 476
Summa rörelsekostnader		-6 700 234	-6 309 389
RÖRELSERESULTAT		-381 282	-7 051
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-899 163	-611 361
Summa finansiella poster		-899 163	-611 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 280 445	-618 412
ÅRETS RESULTAT		-1 280 445	-618 412

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	295 159 094	297 067 418
Maskiner och inventarier	12	110 118	122 598
Summa materiella anläggningstillgångar		295 269 212	297 190 016

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **295 269 212** **297 190 016**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		43 915	23 920
Övriga fordringar	13	77 061	344 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	585 798	467 785
Summa kortfristiga fordringar		706 774	836 515

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		6 100 000	6 100 000
Summa kortfristiga placeringar		6 100 000	6 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 461 638	1 052 190
Summa kassa och bank		1 461 638	1 052 190

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **8 268 412** **7 988 705**

SUMMA TILLGÅNGAR **303 537 624** **305 178 721**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll		3 862 750	3 894 447
Summa bundet eget kapital		237 116 750	237 148 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 884 229	-4 297 512
Årets resultat		-1 280 445	-618 413
Summa fritt eget kapital		-6 164 674	-4 915 926
SUMMA EGET KAPITAL		230 952 076	232 232 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 748 684	26 723 684
Summa långfristiga skulder		26 748 684	26 723 684
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 181 993	45 081 995
Leverantörsskulder		565 523	411 703
Skatteskulder		263 580	127 160
Övriga kortfristiga skulder		199 123	2 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	626 645	599 102
Summa kortfristiga skulder		45 836 864	46 222 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 537 624	305 178 721

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 052 190	728 654
Resultat efter finansiella poster	-1 280 445	-618 413
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 920 804	1 910 476
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	640 359	1 292 064
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	129 741	532 855
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	514 350	52 780
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 284 450	1 877 699
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	-6 100 000
Årets investeringar	0	195 841
Kassaflöde från investeringar	0	-5 904 159
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-875 002	4 349 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-875 002	4 349 996
Årets kassaflöde	409 448	323 536
Likvida medel vid årets slut	1 461 638	1 052 190

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rudan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %

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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgifter värme och vatten	513 150	424 483
Bredband internetanslutning	169 200	169 350
Försäkringsersättningar	163 719	483 111
Hysesintäkter, p-platser	862 813	761 335
Intäkt gemensamhetsanläggning	100 847	64 282
Pantsättningsavgifter	13 041	14 271
Årsavgifter, bostäder	4 285 044	4 290 551
Övriga intäkter	211 139	94 954
Summa	6 318 952	6 302 337

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	16 144	27 616
Fastighetsskötsel	30 541	31 387
Mattservice	27 066	23 578
OVK	99 885	0
Parkeringstjänster	0	79 939
Snöskottning	93 522	73 314
Städning	132 048	163 948
Teknisk förvaltning	88 112	0
Trädgårdsarbete	125 694	187 138
Övrigt	0	2 250
Summa	613 012	589 169

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	444 007	562 126
Underhåll	489 377	3 000
Summa	933 384	565 126

Not 5, Planerade underhåll	2022	2021
Lägenhet 611	0	0
Läckage solgatan 16	24 638	314 290
Deformerade vattenledningar och altaner	309 418	386 469
Förfrågningsunderlag lgh611	253 338	15 637
Avlopp- dränering- och dagvattenledningar	219 700	0
Inglasade balkonger	2 484	0
1021 Asfaltering	0	6 133
Övrigt	350 539	0
Summa	1 160 117	722 529

Not 6, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	206 592	136 783
Sophämtning	224 214	204 397
Uppvärmning	585 803	645 218
Vatten	67 338	130 129
Summa	1 083 947	1 116 527

Not 7, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	192 114	69 856
Fastighetsskatt	200 000	63 580
Kabel-TV/bredband	172 623	129 072
Mättjänster	26 891	26 892
Rörhaveri	0	592 828
Teknisk förvaltning	0	91 600
Summa	591 628	973 828

Not 8, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	4 818	1 333
Ekonomisk förvaltning	113 600	111 264
Förbrukningsmaterial	113	39 545
Medlems- och föreningsavgifter	7 590	7 510
Revisionsarvoden	25 000	23 000
Övriga förvaltningskostnader	39 793	46 962
Summa	190 914	229 614

Not 9, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	49 348	46 030
Styrelsearvoden	157 080	156 090
Summa	206 428	202 120

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter	-78	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	891 665	610 403
Övriga räntekostnader	7 576	958
Summa	899 163	611 361

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	313 240 631	313 561 222
Årets inköp	0	-320 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>313 240 631</u>	<u>313 240 631</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 173 213	-14 264 889
Årets avskrivning	-1 908 324	-1 908 324
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18 081 537</u>	<u>-16 173 213</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>295 159 094</u>	<u>297 067 418</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	87 342 000	87 342 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	191 200 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	150 800 000	110 358 000
Summa	342 000 000	258 358 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	124 750	0
Inköp	0	124 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>124 750</u>	<u>124 750</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 152	0
Avskrivningar	-12 480	-2 152
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 632</u>	<u>-2 152</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>110 118</u></u>	<u><u>122 598</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	77 061	84 140
Övriga fordringar	0	260 670
Summa	77 061	344 810
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	1 142	0
Försäkringspremier	143 189	144 384
Förvaltning	30 005	28 400
Kabel-TV	40 898	42 178
Städning	11 004	9 739
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 560	243 084
Summa	585 798	467 785

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-07-28	3,31 %	15 158 309	16 008 311
SEB	2023-03-15	3,31 %	6 100 000	6 100 000
SEB	2023-06-28	3,31 %	22 923 684	22 923 684
SEB	2024-02-28	1,30 %	26 748 684	26 773 684
Summa			70 930 677	71 805 679
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>44 181 993</i>	<i>45 081 995</i>

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	24 831	26 521
Förutbetalda avgifter/hyror	411 993	424 661
Sophantering	6 188	0
Uppvärmning	99 650	103 429
Utgiftsräntor	42 844	5 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 139	39 351
Summa	626 645	599 102

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	84 635 000	84 635 000
Summa	84 635 000	84 635 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgifterna på bostäderna höjs med 5% från februari 2023.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Mikael Svensson
Ordförande

Olle Rystedt
Styrelseledamot

Keyvan Elhami
Styrelseledamot

Anna Liliequist
Styrelseledamot

Petra Lundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 17



Mats Lehtipalo
Revisor

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 2022.

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 2022 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 Standards 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2022 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 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. Risker 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.

44

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

4

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholms den

17/4-2023.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR