



Årsredovisning 2017

Brf Rudan

Org. 769620-3269

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Sulgatan 10, 169 60 Solna
Mail: styrelsen@brfrudan.se
www.brfrudan.se

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.

Servitut för gångväg och ledningsrätt belastas föreningen.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

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 2017-10-01 och löper fram till 2018-09-30, 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 2017-08-01 och löper nu fram till 2019-02-28, med en uppsägningstid om tre månader.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-01-13. 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 148 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 148. Under året har 10 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Sörman	ledamot/ordf.
Resul Hamurcu	ledamot/kassör
Mikael Svensson	ledamot
Cai Troedson	ledamot
Hans Mattsson (tom 170715)	suppleant
Simon Hartikainen	suppleant
Björn Norberg	suppleant

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

Valberedningen består Lennart Jerrewing, Kristoffer Lindkvist och Magnus Nordlund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Som framgår nedan har föreningen haft kostnader för reparation av en vattenskadad lägenhet under året.

Under året har 5-årsbesiktningen avslutats.

En extra föreningsstämma har hållits 2017-11-06 där det beslutades att anta de nya stadgarna.

Vid en extrastämma 2018-03-26 beslutades om att påbörja övergång till gemensamt upphandlad bredband och TV anslutning för samtliga lägenheter i föreningen.

Föreningens resultat för år 2017 är 55 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 97 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader vilket framförallt beror på de kostnader för reparationer och underhåll som belastar resultatet för 2017.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 908 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 963 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 963 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 positivt kassaflöde med 735 Kkr. Under året har föreningen amorterat 1 467 Kkr.

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 2017 som reglerats i avgift aviserad för april 2018. Denna post

återfinns således i form av periodisering i balansräkningen per balansdagen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Vattenskada	150
Filterbyte	56

Planerat underhållsbehov av extraordinär karaktär av föreningens fastighet förekommer per angivande av denna årsredovisning inte. 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.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	233 254 000	0	1 237 531	-2 366 318	96 748	232 221 961
Resultatdispens i stämman:						
Avsättning till yttre fond			526 000	-526 000		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				96 748	-96 748	
Upplåtelse						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					54 673	54 673
Belopp vid årets utgång	233 254 000	0	1 763 531	-2 795 570	54 673	232 276 634

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	5 162	5 042	5 452	5 599	5 428
Resultat efter finansiella poster, Kkr	55	97	-177	-965	-487
Soliditet, %	75,5	75,1	73,8	72,9	73,0
Eget kapital, Kkr	232 277	232 222	232 125	232 303	233 268
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 485	10 692	11 410	11 908	11 917
Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr	43 238	43 553	44 052	44 368	44 766
Genomsnittlig skuldränta,%*	1,03	1,02	1,30	2,04	2,28
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,25	24,55	35,98	37,18	36,76

* 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	-2 795 570
Årets resultat	54 673
	-2 740 897
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	532 729
I ny räkning överföres	-3 273 626
	-2 740 897

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. 




RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 162 055	5 041 990
Övriga rörelseintäkter	3	98 744	60 409
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 260 799	5 102 399
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 188 290	-1 887 693
Övriga externa kostnader	5	-181 243	-253 942
Personalkostnader	6	-156 211	-156 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 908 320	-1 911 013
Summa rörelsens kostnader		-4 434 064	-4 208 951
Rörelseresultat		826 735	893 448
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		334	3 218
Räntekostnader		-772 396	-799 918
Summa finansiella poster		-772 062	-796 700
Resultat efter finansiella poster		54 673	96 748
Årets resultat		54 673	96 748

9 04

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	305 951 805	308 180 716
Summa materiella anläggningstillgångar		305 951 805	308 180 716
Summa anläggningstillgångar		305 951 805	308 180 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 647	7 986
Övriga fordringar		73 398	54 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	155 894	125 997
Summa kortfristiga fordringar		243 939	188 212
Kassa och bank		1 571 154	836 030
Summa omsättningstillgångar		1 815 093	1 024 242
SUMMA TILLGÅNGAR		307 766 898	309 204 958



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll	1 763 531	1 237 531
Summa bundet eget kapital	235 017 531	234 491 531
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 795 570	-2 366 318
Årets resultat	54 673	96 748
Summa fritt eget kapital	-2 740 897	-2 269 570
Summa eget kapital	232 276 634	232 221 961
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	72 155 691	73 905 695
Summa långfristiga skulder	72 155 691	73 905 695
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	2 033 338
Leverantörsskulder	161 758	414 878
Aktuell skatteskuld	144 940	125 670
Övriga skulder	38 016	30 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	956 521
Summa kortfristiga skulder	3 334 573	3 077 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	307 766 898	309 204 958



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	826 735	893 448
Avskrivningar	1 908 320	1 911 013
Erhållen ränta mm	334	3 218
Erlagd ränta	-772 396	-799 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 962 993	2 007 761
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 661	39 314
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-49 066	-57 287
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-253 120	281 010
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	227 057	151 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 881 203	2 422 650
Investeringsverksamheten		
Förlikning Ikano Bostad	0	545 000
Investeringsmoms	320 591	320 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	320 591	865 591
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 466 670	-5 081 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 466 670	-5 081 840
Förändring av likvida medel	735 124	-1 793 599
Likvida medel vid årets början	836 030	2 629 629
Likvida medel vid årets slut	1 571 154	836 030

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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 354 761	4 354 778
	Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad	-362 908	-362 908
	Avgifter värme och vatten	471 780	403 854
	Hyror garage och p-platser	678 397	623 318
	Överlåtelseavgifter	11 164	9 977
	Pantsättningsavgifter	8 905	11 973
	Övriga intäkter	-44	998
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 162 055	5 041 990
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga intäkter gemensamhetsanläggning	98 744	60 409
	Summa övriga rörelseintäkter	98 744	60 409

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	21 047	20 775
	Städ	146 041	137 847
	Hissbesiktningar	16 136	12 181
	Teknisk förvaltning	59 896	59 251
	Reparationer och underhåll	460 633	266 555
	OVK	81 313	0
	Underhåll mark	173 187	217 194
	Fastighetsel	192 070	175 598
	Fastighetsskatt	72 470	72 470
	Fjärrvärme	591 442	605 874
	Vatten	124 089	131 687
	Avfallshantering	123 273	100 524
	Fastighetsförsäkringar	68 782	63 318
	Självrisk	22 400	0
	Övriga driftkostnader	35 511	24 419
	Summa driftkostnader	2 188 290	1 887 693

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning	108 262	101 312
	Bankkostnader	3 434	4 367
	Advokat- och rättegångskostnader	0	47 644
	Revision	22 500	33 700
	Medlems- och föreningsavgifter	7 080	7 080
	Konstaterad förlust kundfordr	0	13 223
	Övriga externa kostnader	39 967	46 616
	Summa övriga externa kostnader	181 243	253 942

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	104 463	88 800
	Löner	0	30 000
	Sociala kostnader	36 293	35 247
	Resor	0	2 256
	Intern revisor	15 455	0
	Summa personalkostnader	156 211	156 303

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	314 843 586	316 464 177
	Kreditering slutfaktura & förlikning	0	-1 300 000
	Omklassificering efter momsomprövning	-320 591	-320 591
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 522 995	314 843 586
	Ingående avskrivningar	-6 662 870	-4 751 857
	Årets avskrivningar	-1 908 320	-1 911 013
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 571 190	-6 662 870
	Utgående redovisat värde	305 951 805	308 180 716
	Redovisat värde byggnader	218 609 805	220 838 716
	Redovisat värde mark	87 342 000	87 342 000
	Summa redovisat värde	305 951 805	308 180 716
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	200 247 000	200 247 000
	varav byggnader:	130 322 000	130 322 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna hyresintäkter garage	56 743	55 184
	Försäkringspremier	58 875	49 014
	Förvaltningskostnad	25 583	0
	Övriga interimfordringar	14 693	21 799
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 894	125 997

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 800 016	7 000 016
	Amortering efter 5 år	63 355 675	66 905 679
	Summa långfristiga skulder	72 155 691	73 905 695

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2019-02-28	1,08	50 000	27 473 684
SEB	2019-02-28	0,46	0	23 623 684
SEB	2021-05-28	1,48	1 983 338	23 091 661
Summa			2 033 338	74 189 029
Avgår kortfristig del				2 033 338
Summa långfristiga skulder				72 155 691

Handwritten signature and initials

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter	328 601	320 159
	Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad	362 908	362 908
	Upplupna räntekostnader	64 117	4 755
	Fastighetsel	19 228	9 192
	Fjärrvärme	83 260	0
	Avfallshantering	4 615	7 562
	Revision	25 000	25 000
	Övriga upplupna kostnader	68 792	26 813
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	956 521	756 389

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 635 000	84 635 000
	Summa ställda säkerheter	84 635 000	84 635 000

Solna 2018-05-21

Jonas Sörman

Mikael Svensson

Resul Hamurcu

Cai Troedsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5-2018.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår 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 2017 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

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.

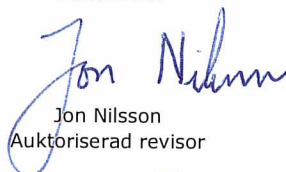
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 24/5-2018

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor


Lars-Göran Ek

Förtroendevald revisor