



# Årsredovisning 2018

Brf Rudan

Org. 769620-3269

# Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation  
Solgatan 10, 169 60 Solna  
Mail: [styrelsen@brfrudan.se](mailto:styrelsen@brfrudan.se)  
[www.brfrudan.se](http://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 sk årlig jämkning i högst 10 år. Det innebär att föreningen kan yrka avdrag för ingående moms på 320 591 kr årligen till och med 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.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År   |
|----------------------------------|------|
| Filterbyte                       | 2017 |

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Avtalet omfattar administrativa tjänster samt fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel mm. Avtalet förlängdes 2018-10-01 och löper fram till 2019-04-30, med en uppsägningstid på sex månader. Avtalet är uppsagt och från 2019-04-01 tar CEMI AB över trädgårdsskötseln och 2019-05-01 tar CEMI AB över fastighetsskötseln. Föreningen har städavtal med Svenska Shining AB där trappstädning ingår. Avtal är tecknat med CEMI Entreprenad AB avseende snöröjning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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 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 25. Antalet medlemmar som avgått under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 153. Under året har 14 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Sten Anderberg     | ledamot/ordf.  |
| Nina Moen          | ledamot/kassör |
| Eva Janbris        | ledamot/sekr.  |
| Petra Lundin       | ledamot        |
| Lisa Andersson     | ledamot        |
| Fredrik Klingegarn | suppleant      |
| Simon Hartikainen  | suppleant      |
| Lennart Jerrewing  | suppleant      |

Till **revisor** har Deloitte AB med Jon Nilsson som huvudansvarig revisor valts och till förtroendevald revisor har Lars-Göran Ek valts.

**Valberedningen** består Elin Lindström och Magnus Nordlund.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 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 ökade kostnader för reparation av översvämning i källarförråd. Även kostnader för problem med porten i garaget.

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 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att föreningen inte haft någon avgiftsfri månad för samtliga lägenheter.

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 däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

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. Trots stigande kostnader har årsavgifterna kunnat bibehållas i och med föreningens goda likviditet.

**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 | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt             |
|--------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>233 254 000</b> | <b>1 763 531</b> | <b>-2 795 570</b>   | <b>54 673</b>  | <b>232 276 634</b> |
| Resultatdisp enl stämma:       |                    |                  |                     |                |                    |
| Avsättning till yttre fond     |                    | 532 729          | -532 729            |                |                    |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                  | 54 673              | -54 673        |                    |
| Årets resultat                 |                    |                  |                     | 446 859        | 446 859            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>233 254 000</b> | <b>2 296 260</b> | <b>-3 273 626</b>   | <b>446 859</b> | <b>232 723 493</b> |

## Flerårsöversikt

|                                              | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, Kkr                         | 5 669   | 5 162   | 5 042   | 5 452   | 5 599   |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr       | 447     | 55      | 97      | -177    | -965    |
| Soliditet, %                                 | 76,3    | 75,5    | 75,1    | 73,8    | 72,9    |
| Eget kapital, Kkr                            | 232 723 | 232 277 | 232 222 | 232 125 | 232 303 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr              | 10 098  | 10 485  | 10 692  | 11 410  | 11 908  |
| Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr | 42 923  | 43 238  | 43 553  | 44 052  | 44 368  |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                | 1,06    | 1,03    | 1,02    | 1,30    | 2,04    |
| Fastighetens belåningsgrad, % **             | 23,53   | 24,25   | 24,55   | 35,98   | 37,18   |

\* 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                              | -3 273 626 |
| Årets resultat                                   | 446 859    |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -2 826 767 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 532 729    |
| I ny räkning överföres                           | -3 359 496 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -2 826 767 |

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

|                                                   |     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 5 669 076                | 5 162 055                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 135 659                  | 98 744                   |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>5 804 735</b>         | <b>5 260 799</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 4   | -2 358 801               | -2 188 290               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -183 205                 | -181 243                 |
| Personalkostnader                                 | 6   | -137 977                 | -156 211                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 905 627               | -1 908 320               |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-4 585 610</b>        | <b>-4 434 064</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 219 125</b>         | <b>826 735</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 66                       | 334                      |
| Räntekostnader                                    |     | -772 332                 | -772 396                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-772 266</b>          | <b>-772 062</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>446 859</b>           | <b>54 673</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>446 859</b>           | <b>54 673</b>            |



## BALANSRÄKNING

|                                               |     | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
|                                               | Not |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7   | 303 725 587        | 305 951 805        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>303 725 587</b> | <b>305 951 805</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>303 725 587</b> | <b>305 951 805</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                |     | 2 076              | 14 647             |
| Övriga fordringar                             |     | 742                | 73 398             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 177 630            | 155 894            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>180 448</b>     | <b>243 939</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     | <b>1 101 670</b>   | <b>1 571 154</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 282 118</b>   | <b>1 815 093</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>305 007 705</b> | <b>307 766 898</b> |



## BALANSRÄKNING

| BALANSRÄKNING                                |     | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
|                                              | Not |             |             |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |             |             |
| Eget kapital                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 233 254 000 | 233 254 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 296 260   | 1 763 531   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 235 550 260 | 235 017 531 |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -3 273 626  | -2 795 570  |
| Årets resultat                               |     | 446 859     | 54 673      |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -2 826 767  | -2 740 897  |
| Summa eget kapital                           |     | 232 723 493 | 232 276 634 |
| Långfristiga skulder                         | 9   |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 69 705 687  | 72 155 691  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 69 705 687  | 72 155 691  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 9   | 1 750 004   | 2 033 338   |
| Leverantörsskulder                           |     | 137 667     | 161 758     |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 144 940     | 144 940     |
| Övriga skulder                               |     | 28 828      | 38 016      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 517 086     | 956 521     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 2 578 525   | 3 334 573   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 305 007 705 | 307 766 898 |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 1 219 125                | 826 735                  |
| Avskrivningar                                                                           | 1 905 627                | 1 908 320                |
| Erhållen ränta mm                                                                       | 66                       | 334                      |
| Erlagd ränta                                                                            | -772 332                 | -772 396                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 352 486</b>         | <b>1 962 993</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | 12 571                   | -6 661                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | 50 920                   | -49 066                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | -24 091                  | -253 120                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | -448 623                 | 227 057                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>1 943 263</b>         | <b>1 881 203</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Investeringsmoms                                                                        | 320 591                  | 320 591                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>320 591</b>           | <b>320 591</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -2 733 338               | -1 466 670               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-2 733 338</b>        | <b>-1 466 670</b>        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>-469 484</b>          | <b>735 124</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 571 154                | 836 030                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 101 670</b>         | <b>1 571 154</b>         |

## 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                 | 2018             | 2017             |
|-------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                          | 4 358 685        | 4 354 761        |
|       | Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad | -25 258          | -362 908         |
|       | Avgifter värme och vatten                     | 545 623          | 471 780          |
|       | Hyror garage och p-platser                    | 749 709          | 678 397          |
|       | Överlåtelseavgifter                           | 11 380           | 11 164           |
|       | Pantsättningsavgifter                         | 8 617            | 8 905            |
|       | Övriga intäkter                               | 20 320           | -44              |
|       | <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>    | <b>5 669 076</b> | <b>5 162 055</b> |

## NOTER

|              |                                        |                  |                  |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>          | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|              | Övriga intäkter gemensamhetsanläggning | 135 659          | 98 744           |
|              | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>135 659</b>   | <b>98 744</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftkostnader</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|              | Fastighetsskötsel                      | 21 225           | 21 047           |
|              | Städ                                   | 140 498          | 146 041          |
|              | Hissbesiktningar                       | 975              | 16 136           |
|              | Teknisk förvaltning                    | 60 975           | 59 896           |
|              | Reparationer och underhåll             | 540 844          | 460 633          |
|              | OVK                                    | 0                | 81 313           |
|              | Underhåll mark                         | 202 164          | 173 187          |
|              | Fastighetsel                           | 234 784          | 192 070          |
|              | Fastighetsskatt                        | 72 470           | 72 470           |
|              | Fjärrvärme                             | 634 247          | 591 442          |
|              | Vatten                                 | 127 774          | 124 089          |
|              | Avfallshantering                       | 102 341          | 123 273          |
|              | Fastighetsförsäkringar                 | 78 789           | 68 782           |
|              | Självrisk                              | 0                | 22 400           |
|              | Parkeringstjänster                     | 84 678           | 0                |
|              | Övriga driftkostnader                  | 57 037           | 35 511           |
|              | <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>2 358 801</b> | <b>2 188 290</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>        | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|              | Kameral förvaltning                    | 113 396          | 108 262          |
|              | Bankkostnader                          | 5 744            | 3 434            |
|              | Revision                               | 20 600           | 22 500           |
|              | Medlems- och föreningsavgifter         | 7 080            | 7 080            |
|              | Övriga externa kostnader               | 36 385           | 39 967           |
|              | <b>Summa övriga externa kostnader</b>  | <b>183 205</b>   | <b>181 243</b>   |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>               | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|              | Styrelsearvode                         | 91 001           | 104 463          |
|              | Sociala kostnader                      | 31 521           | 36 293           |
|              | Intern revisor                         | 15 455           | 15 455           |
|              | <b>Summa personalkostnader</b>         | <b>137 977</b>   | <b>156 211</b>   |



## NOTER

### Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark                       | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 314 522 995        | 314 843 586        |
|       | Omklassificering efter momsomprövning    | -320 591           | -320 591           |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 314 202 404        | 314 522 995        |
|       | Ingående avskrivningar                   | -8 571 190         | -6 662 870         |
|       | Årets avskrivningar                      | -1 905 627         | -1 908 320         |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -10 476 817        | -8 571 190         |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>303 725 587</b> | <b>305 951 805</b> |
|       | Redovisat värde byggnader                | 216 383 587        | 218 609 805        |
|       | Redovisat värde mark                     | 87 342 000         | 87 342 000         |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>             | <b>303 725 587</b> | <b>305 951 805</b> |

#### Taxeringsvärde

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| 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              | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Upplupna hyresintäkter garage                             | 62 988         | 56 743         |
|       | Försäkringspremier                                        | 59 308         | 58 875         |
|       | Förvaltningskostnad                                       | 26 069         | 25 583         |
|       | Övriga interimfordringar                                  | 29 265         | 14 693         |
|       | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>177 630</b> | <b>155 894</b> |

| Not 9 | Långfristiga skulder              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Amortering inom 2 till 5 år       | 7 000 016         | 8 800 016         |
|       | Amortering efter 5 år             | 62 705 671        | 63 355 675        |
|       | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>69 705 687</b> | <b>72 155 691</b> |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2019 | Skuld per<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SEB                               | 2024-02-28      | 1,08    | 50 000             | 27 423 684              |
| SEB                               | 2019-02-28      | 0,83    |                    | 22 923 684              |
| SEB                               | 2021-05-28      | 1,48    | 1 700 004          | 21 108 323              |
| <b>Summa</b>                      |                 |         | <b>1 750 004</b>   | <b>71 455 691</b>       |
| <b>Avgår kortfristig del</b>      |                 |         |                    | <b>1 750 004</b>        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         |                    | <b>69 705 687</b>       |

## NOTER

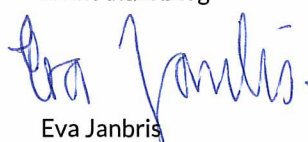
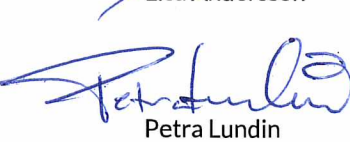
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetalda avgifter                                     | 280 667        | 328 601        |
|        | Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad             | 0              | 362 908        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 11 075         | 64 117         |
|        | Fastighetsel                                              | 24 673         | 19 228         |
|        | Fjärrvärme                                                | 83 924         | 83 260         |
|        | Avfallshantering                                          | 6 731          | 4 615          |
|        | Revision                                                  | 25 000         | 25 000         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 85 016         | 68 792         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>517 086</b> | <b>956 521</b> |

### Övriga noter

| Not 11 | Ställda säkerheter              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 84 635 000        | 84 635 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>84 635 000</b> | <b>84 635 000</b> |

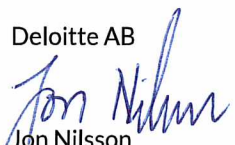
Solna 2019-04-09

   
Sten Anderberg Lisa Andersson

   
Eva Janbris Petra Lundin

  
Nina Moen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4-2019.

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rudan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och

därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

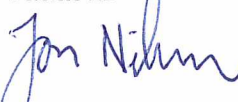
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 12 april 2019

Deloitte AB



Jon Nilsson

Auktoriserad revisor



Lars-Göran Ek

Förtroendevald revisor