



# Årsredovisning 2019

Brf Rudan

Org. 769620-3269

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 15 |

Kontaktinformation  
Solgatan 10, 169 60 Solna  
Mail: [styrelsen@brfrudan.se](mailto:styrelsen@brfrudan.se)  
[www.brfrudan.se](http://www.brfrudan.se)

12 11  
14 15

# 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 Aimo Park 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 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 sk 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 föreningens fastighet.

**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 |
| Filterbyte                       | 2018 |

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med CEMI AB. 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.

**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 153 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Lennart Jerrewing  | leamot/ord. |
| Derya Vural-Meijer | ledamot     |
| Petra Lundin       | ledamot     |
| Nina Moen          | ledamot     |
| Martin Fjällman    | ledamot     |
| Keyvan Elhami      | suppleant   |

Till **revisor** har Deloitte AB med Jon Nilsson som huvudansvarig revisor valts.

**Valberedningen** består Elin Lindström, Magnus Nordlund och Eva Janbris.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. J

Handwritten signature and initials: L, R, M, 14F, DM.



## Händelser under räkenskapsåret

- Matkompostering: Styrelsen beslutade att välja fristående kärl istället för moloher. Införandet har tagits emot positivt, vilket medförde att föreningen fick utöka antalet kärl.
- Installation av LED-belysning i trapphus samt utomhusbelysning. Då föreningen haft mycket höga kostnader för byte av lampor orsakat av dåliga och slitna armaturer. Beslutade därför styrelsen att investera i att byta ut samtliga med en fem-årig garantitid. Med detta initiativ kommer föreningen minska el förbrukningen avsevärt.
- Gemensamt internet-abonnemang aktiverades: Det tidigare beslutet att införa gemensamt internet-abonnemang, inkluderar bredband 1000/1000 Mbit/s, IP-TV och IP-telefoni, för alla medlemmar gick mycket smidigt.
- Ny förvaltare av fastighetsskötsel och trädgård.
- OVK. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under året, där samtliga lägenheter blev godkända.
- Radonmätning har gjorts på utvalda lägenheter på uppdrag av Solna Stad. Resultaten var mycket goda i samtliga lägenheter.
- Filterbyte.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är ca 60 kkr sämre än resultatet för år 2018, vilket främst beror på att räntekostnaderna avseende fastighetslånen har gått upp med ca 80 kkr.

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 positivt 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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och inga förändringar är inplanerade.

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

### Planerat underhållsbehov

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.

#### Planerade åtgärder

Solpaneler  
Laddplatser i garaget  
Filmning av samtliga avloppsrör för att säkerhetsställa eventuella framtida problem.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "PR", "MR", and "DM".

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt             |
|--------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</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> |
| Resultatdisp enl stämman:      |                    |                  |                     |                |                    |
| Avsättning till yttre fond     |                    | 532 729          | -532 729            |                |                    |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                  | 446 859             | -446 859       |                    |
| <b>Årets resultat</b>          |                    |                  |                     | <b>388 354</b> | <b>388 354</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>233 254 000</b> | <b>2 828 989</b> | <b>-3 359 496</b>   | <b>388 354</b> | <b>233 111 847</b> |

## Flerårsöversikt

|                                              | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                         | 5 702  | 5 669  | 5 162  | 5 042  | 5 452  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr       | 388    | 447    | 55     | 97     | -177   |
| Soliditet, %                                 | 76,9   | 76,3   | 75,5   | 75,1   | 73,8   |
| Eget kapital, Kkr                            | 233    | 233    | 232    | 232    | 232    |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr              | 9 533  | 10 098 | 10 485 | 10 692 | 11 410 |
| Bokfört värde fastigheten per kvm boarea, kr | 42 611 | 42 923 | 43 238 | 43 553 | 44 052 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                | 1,23   | 1,06   | 1,03   | 1,02   | 1,30   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **             | 22,37  | 23,53  | 24,25  | 24,55  | 35,98  |

\* 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                              | -3 359 496 |
| Årets resultat                                   | 388 354    |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -2 971 142 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 532 729    |
| I ny räkning överföres                           | -3 503 871 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -2 971 142 |

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.

Handwritten signatures and initials: S, ME, DM, and a large 'X' mark.

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 5 701 746                | 5 669 076                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 154 289                  | 135 659                  |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>5 856 035</b>         | <b>5 804 735</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 4   | -2 412 994               | -2 358 801               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -199 566                 | -183 205                 |
| Personalkostnader                                 | 6   | -110 871                 | -137 977                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 887 831               | -1 905 627               |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-4 611 262</b>        | <b>-4 585 610</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 244 773</b>         | <b>1 219 125</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 0                        | 66                       |
| Räntekostnader                                    |     | -856 419                 | -772 332                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-856 419</b>          | <b>-772 266</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>388 354</b>           | <b>446 859</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>388 354</b>           | <b>446 859</b>           |

PR  
MF  
DVM



## BALANSRÄKNING

|                                               |     | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
|                                               | Not |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7   | 301 517 165        | 303 725 587        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>301 517 165</b> | <b>303 725 587</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>301 517 165</b> | <b>303 725 587</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                |     | 7 907              | 2 076              |
| Övriga fordringar                             |     | 903                | 742                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 330 337            | 177 630            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>339 147</b>     | <b>180 448</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     | <b>1 284 854</b>   | <b>1 101 670</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 624 001</b>   | <b>1 282 118</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>303 141 166</b> | <b>305 007 705</b> |

PL  
MA  
MF DM

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2019-12-31         | 2018-12-31           |
|----------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Not                                          |                    |                      |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                      |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                      |
| Medlemsinsatser                              | 233 254 000        | 233 254 000          |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 828 989          | 2 296 260            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>236 082 989</b> | <b>235 550 260</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                      |
| Balanserat resultat                          | -3 359 496         | -3 273 626           |
| Årets resultat                               | 388 354            | 446 859              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-2 971 142</b>  | <b>-2 826 767</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>233 111 847</b> | <b>232 723 493</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9                  |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 67 455 683         | 69 705 687           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>67 455 683</b>  | <b>69 705 687</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                      |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 1 891 671          | 1 750 004            |
| Leverantörsskulder                           | 311 986            | 137 667              |
| Aktuell skatteskuld                          | 136 050            | 144 940              |
| Övriga skulder                               | -271 285           | 28 828               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 505 214         | 517 086              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 573 636</b>   | <b>2 578 525</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>303 141 166</b> | <b>305 007 705 j</b> |

PR  
G. M  
MF DM

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseresultat                                                                         | 1 244 773                | 1 219 125                |
| Avskrivningar                                                                           | 1 887 831                | 1 905 627                |
| Erhållen ränta mm                                                                       | 0                        | 66                       |
| Erlagd ränta                                                                            | -856 419                 | -772 332                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 276 185</b>         | <b>2 352 486</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | -5 831                   | 12 571                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | -152 868                 | 50 920                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | 174 319                  | -24 091                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | -320 875                 | -448 623                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>1 970 930</b>         | <b>1 943 263</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>                                                        |                          |                          |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder                                                | 141 667                  | 0                        |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -2 250 004               | -2 733 338               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-2 108 337</b>        | <b>-2 733 338</b>        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>183 184</b>           | <b>-469 484</b>          |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 101 670                | 1 571 154                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 284 854</b>         | <b>1 101 670</b>         |

  
 MF  
 DM

## 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        | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                          | 4 350 217        | 4 358 685        |
| Rabatt årsavgifter bostäder, avgiftsfri månad | 0                | -25 258          |
| Avgifter värme och vatten                     | 444 919          | 545 623          |
| Hyrer garage och p-platser                    | 749 881          | 749 709          |
| Överlåtelseavgifter                           | 11 451           | 11 380           |
| Pantsättningsavgifter                         | 9 190            | 8 617            |
| Övriga intäkter                               | 7 953            | 20 320           |
| Bredband internetanslutning                   | 128 135          | 0                |
| <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>    | <b>5 701 746</b> | <b>5 669 076</b> |

S. PZ  
MF DMH



## NOTER

|              |                                         |                  |                  |
|--------------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>           | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | Försäkringsersättningar                 | 51 786           | 0                |
|              | Övriga intäkter gemensamhetsanläggning  | 102 503          | 135 659          |
|              | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>     | <b>154 289</b>   | <b>135 659</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftkostnader</b>                   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | Fastighetsskötsel                       | 22 596           | 21 225           |
|              | Städ                                    | 130 294          | 140 498          |
|              | Hissbesiktningar                        | 8 054            | 975              |
|              | Teknisk förvaltning                     | 73 792           | 60 975           |
|              | Reparationer och underhåll              | 419 942          | 540 844          |
|              | OVK, obligatorisk ventilations kontroll | 67 625           | 0                |
|              | Underhåll mark                          | 152 892          | 202 164          |
|              | Fastighetsel                            | 214 408          | 234 784          |
|              | Fjärrvärme                              | 612 215          | 634 247          |
|              | Vatten                                  | 129 951          | 127 774          |
|              | Avfallshantering                        | 129 244          | 102 341          |
|              | Fastighetsförsäkringar                  | 80 574           | 78 789           |
|              | Parkerings tjänster                     | 80 595           | 84 678           |
|              | Fastighetsskatt                         | 63 580           | 72 470           |
|              | Övriga driftkostnader                   | 56 033           | 57 037           |
|              | Bredband                                | 171 200          | 0                |
|              | <b>Summa driftkostnader</b>             | <b>2 412 994</b> | <b>2 358 801</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>         | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | Kameral förvaltning                     | 110 682          | 113 396          |
|              | Bankkostnader                           | 6 069            | 5 744            |
|              | Revision                                | 22 000           | 20 600           |
|              | Medlems- och föreningsavgifter          | 14 580           | 7 080            |
|              | Övriga externa kostnader                | 46 236           | 36 385           |
|              | <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>199 566</b>   | <b>183 205</b>   |


  
 RF
   
 MF DM

## NOTER

| Not 6 | Personalkostnader              | 2019           | 2018           |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvode                 | 93 000         | 91 001         |
|       | Sociala kostnader              | 22 676         | 31 521         |
|       | Intern revisor                 | -4 805         | 15 455         |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>110 871</b> | <b>137 977</b> |

### Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 314 202 404        | 314 522 995        |
|       | Omklassificering efter momsomprövning    | -320 591           | -320 591           |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 313 881 813        | 314 202 404        |
|       | Ingående avskrivningar                   | -10 476 817        | -8 571 190         |
|       | Årets avskrivningar                      | -1 887 831         | -1 905 627         |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -12 364 648        | -10 476 817        |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>301 517 165</b> | <b>303 725 587</b> |
|       | Redovisat värde byggnader                | 214 175 165        | 216 383 587        |
|       | Redovisat värde mark                     | 87 342 000         | 87 342 000         |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>             | <b>301 517 165</b> | <b>303 725 587</b> |

#### Taxeringsvärde

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 258 358 000 | 200 247 000 |
| varav byggnader:                             | 148 000 000 | 130 322 000 |

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Upplupna hyresintäkter garage                             | 65 240         | 62 988         |
|       | Försäkringspremier                                        | 63 567         | 59 308         |
|       | Förvaltningskostnad                                       | 26 720         | 26 069         |
|       | Övriga interimfordringar                                  | 174 810        | 29 265         |
|       | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>330 337</b> | <b>177 630</b> |

PL  
S. AD  
ME DM

## NOTER

| Not 9 | Långfristiga skulder              | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Amortering inom 2 till 5 år       | 7 000 016         | 7 000 016         |
|       | Amortering efter 5 år             | 60 455 667        | 62 705 671        |
|       | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>67 455 683</b> | <b>69 705 687</b> |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2020 | Skuld per<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SEB                               | 2024-02-28      | 1,30    | 50 000             | 26 873 684              |
| SEB                               | 2021-02-28      | 0,99    |                    | 22 923 684              |
| SEB                               | 2021-05-28      | 1,48    | 1 841 671          | 19 549 986              |
| <b>Summa</b>                      |                 |         | <b>1 891 671</b>   | <b>69 347 354</b>       |
| <b>Avgår kortfristig del</b>      |                 |         |                    | <b>1 891 671</b>        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         |                    | <b>67 455 683</b>       |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetalda avgifter                                     | 331 767        | 280 667        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 12 363         | 11 075         |
|        | Fastighetsel                                              | 25 628         | 24 673         |
|        | Fjärrvärme                                                | 78 054         | 83 924         |
|        | Avfallshantering                                          | 6 119          | 6 731          |
|        | Revision                                                  | 25 000         | 25 000         |
|        | Övriga driftkostnader                                     | 26 283         | 85 016         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>505 214</b> | <b>517 086</b> |

PE
   
 S.
   
 MF DM

## NOTER

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

|                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 84 635 000        | 84 635 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>84 635 000</b> | <b>84 635 000</b> |

#### Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av de nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Solna

Lennart Jerrewing

Martin Fjällman

Petra Lundin

Nina Moen

Derya Vural-Meijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4- 2020.

Deloitte AB

Jon Nilsson

Auktoriserad 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

## 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

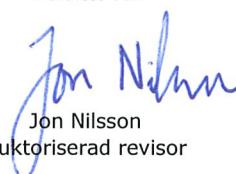
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 23 april 2020

Deloitte AB

  
Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor