

Bostadsrättsföreningen

Rudan 11

769614-4216

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rudan 11. På fastigheten har under 1997-1988 uppförts ett hus med adress Skomakargatna 16, Köpmangatan 51, 53 och 55, Köpmantorget 1,3 och 5 och innehåller 38 bostadsrätter och 7 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	19	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	4	
6 rum och kök	1	
Bostäder	38	2 923
Lokaler/lager	16	1 463
Förråd	17	106
Garageplatser	23	
Totalyta		4 492

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2010 Målning hissar, motering rasskydd innergård, OVK, fyra nya förråd byggda varav 3 till försäljning, ny larmövervakning ventilation garage.
- 2011 7 nya förråd byggda alla till försäljning, ny friggebod innergård.
- 2012 Inst. Bauer vattenrening, alla stammar genomgångna, samt besiktning av lgh/lokaler, Byte av motorstyrning TA1 fläktaggregat, renovering Nova:s lokal.
- 2013 Kameraövervakning (leasing 1 år), garage, komprimatorrum samt innergård Rudan 7.
- 2013 Ny motor TA tvättstuga och målning av friggeboda
- 2015 Byte tryckknappselement, åtgärd ventilationsanläggningen och ny porttelefoni
- 2016 Målning väggar, tak trapphus och källare. Nya ventilationskanaler för fökevakuering
- 2016 Byte av entrédörrar till hyreslokalerna
- 2017 Byggt 4 st nya förråd, ny bastu, samlingsrum och snörasskydd.

Handwritten signature

Handwritten initials/signatures

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Byggt nya förråd 4 st varav ytan per st är 4 kvm. Byggt ny bastu och samlingsrum samt investerat i snörasskydd.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under 2017 i samband med upprättande av en underhållsplan.

Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen underhåll/investering av innergården.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018 och beslutat om höjning med 1% på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 643 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 150 765 kr enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Johan Kvist	ordförande
Ola Berg	vice ordförande
Pär Jonsén	sekreterare
Mikael Vänstedt	kassör
Felix Eriksson	ledamot
Mats Holst	ledamot vicevärd
Kerstin Viklund	ledamot

Suppleanter

Francis Kuo
Mikaela Hägglund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Kvist, Pär Jonsén, Mats Holst, Kerstin Viklund och Mikael Vänstedt samt bland suppleanterna Francis Kuo och Mikaela Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Wennström, valda av föreningen samt KPMG AB som auktoriserat revisionsbolag.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Kristin Carlsson och Åsa Berg som sammankallande.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-18. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Hissar	Kone
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel, städning	Sodexo
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
VVS & ventilation	Fastighetsakuten
El	Elcom
Kyla	Friginor

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 45 (45) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	3 939	3 865	3 956	4 023	4 154
Resultat efter fin.poster i tkr	790	454	686	544	415
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	643	637	637	631	618
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	451	408	367	387	430
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 679	6 813	7 122	7 348	7 440
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	2,4	2,8	3,0	3,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	91	57	67	24	18
Likviditet i %*	122	111	164	102	61
Soliditet i %**	40	39	37	36	35

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 496 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år exkl.extra amortering.

sl

py kw G.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 059 421	571 144	256 708	668 549	454 435
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-18				454 435	-454 435
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			150 765	-150 765	
Årets resultat					790 466
	18 059 421	571 144	407 473	972 219	790 466

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	972 219
Årets resultat	790 466
Totalt att disponera	1 762 685

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 762 685**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

pg kw Q.

se

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 938 856	3 865 258
Övriga rörelseintäkter	3	144 601	146 920
		<u>4 083 457</u>	<u>4 012 178</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 025 673	-1 824 570
Underhåll	5	-	-194 451
Övriga externa kostnader	6	-154 166	-49 873
Personalkostnader	7	-107 269	-109 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-612 023	-592 931
Övriga rörelsekostnader		-	-23 580
		<u>-2 899 131</u>	<u>-2 794 992</u>
Rörelseresultat		1 184 326	1 217 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	563	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-394 423	-763 458
		<u>-393 860</u>	<u>-762 751</u>
Resultat efter finansiella poster		790 466	454 435
Resultat före skatt		790 466	454 435
Årets resultat		790 466	454 435

fen

ps ko G.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	49 679 180	49 640 134
Inventarier	12	83 250	96 026
Pågående nyanläggningar och förskott	13	43 713	-
		<hr/>	<hr/>
		49 806 143	49 736 160
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		49 806 143	49 736 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 236	13
Avräkning HSB Norr ek för		2 200 571	1 990 257
Övriga fordringar	14	36 441	26 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	200 017	244 756
		<hr/>	<hr/>
		2 472 265	2 261 519
<i>Kassa och bank</i>		108	108
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 472 373	2 261 627
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		52 278 516	51 997 787

re

py kw Q.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 059 421	18 059 421
Upplåtelseavgift		571 144	571 144
Yttre underhållsfond	16	407 473	256 708
		<hr/>	<hr/>
		19 038 038	18 887 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		972 219	668 549
Årets resultat		790 466	454 435
		<hr/>	<hr/>
		1 762 685	1 122 984
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		20 800 723	20 010 257
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	29 424 000	29 920 000
Övriga långfristiga skulder		25 650	27 000
		<hr/>	<hr/>
		29 449 650	29 947 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	576 000	576 000
Leverantörsskulder		300 338	372 389
Aktuell skatteskuld		439 254	422 528
Övriga skulder	19	140 812	112 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	571 739	557 589
		<hr/>	<hr/>
		2 028 143	2 040 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/>	<hr/>
		52 278 516	51 997 787

ae

ps kw Ae

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 23 000 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 315 kr/lgh för 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "pg", "ko", and "A.C."

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Avgifter	1 880 472	1 861 836
Hysesintäkter	1 848 691	1 795 217
Intäkter el	180 373	176 345
Intäkter vatten	17 244	17 677
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 076	14 183
	<u>3 938 856</u>	<u>3 865 258</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	144 601	146 920
	<u>144 601</u>	<u>146 920</u>

Not 4 Drift

	2017	2016
Fastighetsskötsel	408 702	308 721
Reparationer	267 180	185 495
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	342 709	340 489
Uppvärmning	262 379	247 263
Vatten	132 301	136 036
Renhållning	156 970	157 818
Förvaltningskostnader	125 057	127 327
Försäkring	62 091	60 325
Fastighetsskatt/avgift	220 520	218 734
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 148	2 039
Kabel-TV	45 616	40 323
	<u>2 025 673</u>	<u>1 824 570</u>

Not 5 Underhåll

	2017	2016
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	177 745
Utfört underhåll installationer	-	16 706
	<u>-</u>	<u>194 451</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier ,förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	71 194	3 874
Telefon och porto mm	17 575	24 316
Konsultkostnader, juridiskarvode, bankkostnader och övrigt	46 086	3 400
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	14 291	13 263
Förenings - och medlemsaktivitet	5 020	5 020
	<u>154 166</u>	<u>49 873</u>

Handwritten signatures:
Two signatures on the left, one larger signature on the right.

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.
Vicevärd har varit Mats Holst

Arvodet, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvodet enligt stämmobeslut	80 275	62 519
Vicevärd	-	19 992
Sociala kostnader förtroendevalda	25 128	22 663
	<u>105 403</u>	<u>105 174</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Övriga personalkostnader	1 866	4 413
	<u>107 269</u>	<u>109 587</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	589 209	571 443
Inventarier	22 814	21 488
	<u>612 023</u>	<u>592 931</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	563	707
Summa	<u>563</u>	<u>707</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	391 851	756 816
Övriga finansiella kostnader	2 572	6 642
Summa	<u>394 423</u>	<u>763 458</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	43 548 788	43 448 719
-Årets anskaffningar	628 255	171 690
-Årets utrangeringar		-71 621
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>44 177 043</u>	<u>43 548 788</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 888 914	-4 365 512
-Årets utrangering		48 041
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-589 209	-571 443
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-5 478 123</u>	<u>-4 888 914</u>

Bokfört värde byggnader	38 698 920	38 659 874
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>49 679 180</u>	<u>49 640 134</u>

Taxeringsvärde byggnader:	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark:	13 855 000	13 855 000

Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Not 12 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	293 075	293 075
-Nyanskaffningar	10 038	
	<u>303 113</u>	<u>293 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-197 049	-175 561
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 814	-21 488
	<u>-219 863</u>	<u>-197 049</u>
Redovisat värde vid årets slut	83 250	96 026

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Investering innergårdar	43 713	-
Redovisat värde vid årets slut	43 713	-

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kort.fordringar arvoden inkl.sociala kostn. 2017	36 140	26 284
Skattekonto	301	209
	<u>36 441</u>	<u>26 493</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	64 228	62 091
Kabel-tv	10 991	10 818
Gemensamhetsel och kallvatten	69 827	73 961
Övriga upplupna intäkter	5 481	35 294
Medlemsskap bostadsrätterna	5 020	5 020
Fordran moms	44 470	57 572
	<u>200 017</u>	<u>244 756</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Fondbehållning vid årets början	256 708	300 394
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	150 765	150 765
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-194 451
Fondbehållning vid årets slut	407 473	256 708

py

Sc

sc

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Nordea	2018-03-26	0,56%	6 240 000	6 368 000
Nordea	2018-03-26	0,56%	6 240 000	6 368 000
Nordea	2018-01-25	0,60%	3 800 000	3 800 000
SWBK	2018-06-20	2,10%	6 720 000	6 960 000
SWBK	2020-06-17	1,81%	7 000 000	7 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-576 000	-576 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			29 424 000	29 920 000

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 304 000	2 304 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	27 120 000	27 616 000
	29 424 000	29 920 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	576 000	576 000
	576 000	576 000

Not 19 Övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Personalens källskatt	26 332	17 301
Upplupna arbetsgivaravgifter	27 484	17 694
Momsskuld	86 996	76 309
Övriga kortfristiga skulder	-	720
	140 812	112 024

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Räntor	70 344	5 721
Förutbetalda avgifter/hyror	396 628	455 947
Borevision	8 320	8 320
El	31 803	31 343
Fjärrvärme	55 011	43 273
Renhållning	-	8 268
Övrigt	9 633	4 717
	571 739	557 589

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 950 000	37 950 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	37 950 000	37 950 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

py
ku

G


fw

Luleå 2018-04-29


Johan Kvist

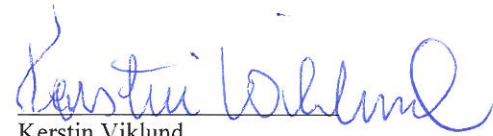

Pär Jonsén


Ola Berg



Felix Eriksson



Mats Holst


Mikael Vänstedt


Kerstin Viklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-24


Monica Wennström
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN**Driftkostnader**

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

996 KW 031

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt.

per ko Bm

as

Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

se!

se KU A,

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rudan 11, org. nr 769614-4216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rudan 11 för år 2017.

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 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 enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen vald revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns 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 av föreningen vald 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 Rudan 11 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlopande 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 försumelse 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 undertag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

24/5 2018

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Monica Wennström

Av föreningen vald revisor