

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Rudan 11**

769614-4216

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

*hs*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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 m <sup>2</sup>
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 fökevakning
- 2016 Byte av entrédörrar till hyreslokalerna
- 2017 Byggt 4 st nya förråd, ny bastu, samlingsrum och snörasskydd.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under 2018. 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 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om höjning med 1% på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 650 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 253 000 kr enligt budget.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Daniel Stafström	ordförande
Kerstin Viklund	vice ordförande
Pär Jonsén	sekreterare
Mikael Vänstedt	kassör
Peter Ericson	ledamot
Mats Holst	ledamot vicevärd
Pernilla Tingvall	ledamot

### **Suppleanter**

Ola Berg  
Viktor Öberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kerstin Viklund och Pernilla Tingvall samt bland suppleanterna Ola Berg och Viktor Öberg.

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-Christine Carlsson och Åsa Berg som sammankallande.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-10. Vid stämman deltog 21 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 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 (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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 978	3 939	3 865	3 956	4 023
Resultat efter fin.poster i tkr	1 165	790	454	686	544
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	650	643	637	637	631
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	412	451	408	367	387
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 105	6 679	6 813	7 122	7 348
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,3	2,4	2,8	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	147	91	57	67	24
Soliditet i %*	43	40	39	37	36
Sparande, kr/m2 totalyta**	399	312			

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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 27 424 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 576 000 kr, varav extra amortering 1 000 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 48 år exkl extra amorteringar.

**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	407 473	972 219	790 466
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-10				790 465	-790 466
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			253 000	-253 000	
Årets resultat					1 165 207
	<b>18 059 421</b>	<b>571 144</b>	<b>660 473</b>	<b>1 509 684</b>	<b>1 165 207</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

1 509 684

1 165 207

**2 674 891**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 674 891**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 978 354	3 938 856
Övriga rörelseintäkter	3	241 761	144 601
		<u>4 220 115</u>	<u>4 083 457</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 849 156	-2 025 673
Övriga externa kostnader	5	-143 579	-154 166
Personalkostnader	6	-109 807	-107 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-625 110	-612 023
		<u>-2 727 652</u>	<u>-2 899 131</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 492 463</b>	<b>1 184 326</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 729	563
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-328 985	-394 423
		<u>-327 256</u>	<u>-393 860</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 165 207</b>	<b>790 466</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 165 207</b>	<b>790 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 165 207</b>	<b>790 466</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 076 884	49 679 180
Inventarier	11	60 436	83 250
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	43 713
		<u>49 137 320</u>	<u>49 806 143</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 137 320</b>	<b>49 806 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	35 236
Avräkning HSB Norr ek för		1 382 222	2 200 571
Övriga fordringar	13	222	36 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	201 656	200 017
		<u>1 584 100</u>	<u>2 472 265</u>
<i>Kassa och bank</i>		108	108
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 584 208</b>	<b>2 472 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 721 528</b>	<b>52 278 516</b>

*de*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 059 421	18 059 421
Upplåtelseavgift		571 144	571 144
Yttre underhållsfond	15	660 473	407 473
		<u>19 291 038</u>	<u>19 038 038</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 509 684	972 219
Årets resultat		1 165 207	790 466
		<u>2 674 891</u>	<u>1 762 685</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 965 929</b>	<b>20 800 723</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	7 000 000	29 424 000
Övriga långfristiga skulder		25 500	25 650
		<u>7 025 500</u>	<u>29 449 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	20 424 000	576 000
Leverantörsskulder		176 264	300 338
Aktuell skatteskuld		441 876	439 254
Övriga skulder	18	104 778	140 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	583 181	571 739
		<u>21 730 099</u>	<u>2 028 143</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 721 528</b>	<b>52 278 516</b>

*mi*



## 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 1,4 % 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*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

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 1 337 kr/lgh för 2018, 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.

aw

**Not 2 Nettoomsättning**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Avgifter	1 899 275	1 880 472
Hysesintäkter	1 883 250	1 848 691
Intäkter el	161 666	180 373
Intäkter vatten	15 738	17 244
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 425	12 076
	<u>3 978 354</u>	<u>3 938 856</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	241 761	144 601
	<u>241 761</u>	<u>144 601</u>

**Not 4 Drift**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Fastighetsskötsel	268 140	408 702
Reparationer	235 571	267 180
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	326 322	342 709
Uppvärmning	285 505	262 379
Vatten	130 759	132 301
Renhållning	126 387	156 970
Förvaltningskostnader	122 354	125 057
Försäkring	64 228	62 091
Fastighetsskatt/avgift	221 356	220 520
Kommunikation och media		
Datakommunikation	22 928	2 148
Kabel-TV	45 606	45 616
	<u>1 849 156</u>	<u>2 025 673</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Förbrukningsinventarier ,förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	14 316	71 194
Telefon och porto mm	27 940	17 575
Konsultkostnader, bankkostnader och övrigt	84 268	46 086
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	9 945	14 291
Förenings - och medlemsaktivitet	7 110	5 020
	<u>143 579</u>	<u>154 166</u>

*de*

**Not 6 Personalkostnader**

	2018	2017
Föreningen har inga anställda.		
Vicevärd har varit Mats Holst		

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	80 400	80 275
Sociala kostnader förtroendevalda	25 262	25 128
	<u>105 662</u>	<u>105 403</u>

*Kostnader för fastighetskötsel*

Övriga personalkostnader	4 145	1 866
	<u>109 807</u>	<u>107 269</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Byggnader	602 296	589 209
Inventarier	22 814	22 814
	<u>625 110</u>	<u>612 023</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 729	563
<b>Summa</b>	<u>1 729</u>	<u>563</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	326 036	391 851
Övriga finansiella kostnader	2 949	2 572
<b>Summa</b>	<u>328 985</u>	<u>394 423</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	44 177 043	43 548 788
-Årets anskaffningar		628 255
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>44 177 043</u>	<u>44 177 043</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-5 478 123	-4 888 914
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-602 296	-589 209
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-6 080 419</u>	<u>-5 478 123</u>

Bokfört värde byggnader	38 096 624	38 698 920
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>49 076 884</u>	<u>49 679 180</u>

Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1988	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark:	13 855 000	13 855 000

*du*

**Not 11 Inventarier**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 113	293 075
-Nyanskaffningar		10 038
	<u>303 113</u>	<u>303 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-219 863	-197 049
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 814	-22 814
	<u>-242 677</u>	<u>-219 863</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 436</b>	<b>83 250</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	43 713	
Omklassificeringar	-43 713	
Investering innergårdar		43 713
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>43 713</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Arvoden inkl.sociala kostnader	-	36 140
Skattekonto	222	301
	<u>222</u>	<u>36 441</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Försäkring	70 181	64 228
Kabel-tv	11 230	10 991
Gemensamhetsel och kallvatten	64 139	69 827
Övriga upplupna intäkter	3 065	5 481
Medlemskap bostadsrätterna	5 120	5 020
Fordran moms	47 921	44 470
	<u>201 656</u>	<u>200 017</u>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	407 473	256 708
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	253 000	150 765
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>660 473</b>	<b>407 473</b>

*ke*

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Nordea			-	6 240 000
Nordea	2019-01-25	0,64%	3 800 000	3 800 000
Nordea	2019-03-20	0,92%	6 400 000	6 720 000
Nordea	2019-03-26	0,85%	10 224 000	6 240 000
SWBK	2020-06-17	1,81%	7 000 000	7 000 000
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-20 424 000</b>	<b>-576 000</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 000 000</b>	<b>29 424 000</b>
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			2 304 000	2 304 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 696 000	27 120 000
			<b>7 000 000</b>	<b>29 424 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	576 000	576 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 848 000	
	<b>20 424 000</b>	<b>576 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	-	26 332
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	27 484
Momsskuld	103 998	86 996
Övriga kortfristiga skulder	780	-
	<b>104 778</b>	<b>140 812</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Lön	35 500	-
Arbetsgivaravgift	11 155	-
Räntor	38 525	70 344
Förutbetalda avgifter/hyror	399 697	396 628
Borevision	8 320	8 320
El	29 190	31 803
Fjärrvärme	38 068	55 011
Övrigt	22 726	9 633
	<b>583 181</b>	<b>571 739</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 950 000	37 950 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>37 950 000</b>	<b>37 950 000</b>

**Eventalförpliktelser**


*Inga* *Inga*


*aw*

Luleå 2019-.....-.....

  
Daniel Stafström

  
Pär Jonsén

  
Mikael Vänstedt

  
Peter Ericson


  
Mats Holst

  
Pernilla Tingvall

  
Kerstin Viklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02

  
Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor

  
Monika Lindgren  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

14/16

## 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/ianspråktagande 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 (försottshyror, 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 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.

### 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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.

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.

se

**Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karakteriseras 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.

Ett 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 tidsbegränsning. 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, förvaltningsarvoden, 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen 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. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna 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.



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudan 11 för år 2018.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 misstag. 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. 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. 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.

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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Rudan 11 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Luleå den 2 maj 2019

Monika Lindgren  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

Monica Wennström  
Föreningsvald revisor