

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Rudan 11**

769614-4216

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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	<hr/> 38	2 923
Lokaler/lager	16	1 463
Förråd	17	106
Garageplatser	23	<hr/>
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 föreningens lokaler
- 2016 Byte av entrédörrar till hyreslokalerna
- 2017 Byggt 4 st nya förråd, ny bastu, samlingsrum och snörasskydd.
- 2018 Ny cirkulationspump och byte aluminiumdörr innergård

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt cirkulationspump samt upphandling för att fräscha upp källarlokalerna och skapa sju nya lägenhetsförråd. Gården har renoverats med plattsättning, nyanlagd gräsmatta samt borttagning av kylmedelkylare. Obligatorisk ventilationskontroll utförd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen i samband med budgetarbete inför nästkommande år. De närmsta åren planerar styrelsen uppfräschning av källarlokalerna samt tillskapande av sju nya lägenhetsförråd.

Planerade ombyggnationer är dels nya avfallsutrymmen, dels tak över trappa på innergården, dels inglasning på uteplatsen på innergården.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % från 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om höjning med 1% på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 656 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 150 765 kr enligt budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Ericson	ordförande
Hans Olov Olsson	sekreterare
Mikael Vänstedt	kassör
Kerstin Viklund	ledamot
Peder Björkman	ledamot

### Suppleanter

Viktor Öberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Ericson och Mikael Vänstedt samt bland suppleanterna Viktor Öberg.

Styrelsen har under året hållit 16 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 2019-05-27. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-17 där föreningen tog 2:a beluset om att anta nya stadgar. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Andra extra föreningsstämman hölls 2019-10-29 där föreningen valde in två nya ledamöter i styrelsen. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Hissar	Kone
Kabel-TV	ComHem, viasat
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Datakommunikation	Viasat

## Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 (48) 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.

Föreningen har en ständig ambition att informera medlemmarna via hemsidan, anslagstavlor i trappuppgångarna samt via direktudelade info-blad.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 797	3 978	3 939	3 865	3 956
Resultat efter fin.poster i tkr	766	1 165	790	454	686
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	656	650	643	637	637
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	427	412	451	408	367
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 701	6 105	6 679	6 813	7 122
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,3	2,4	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	181	147	91	57	67
Soliditet i %*	46	43	40	39	37
Sparande, kr/m2 totalyta**	310	399	312		

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 608 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 816 000 kr, varav extra amortering 1 240 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 44 år exkl extra amorteringar.

*h*

*Juw*

**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	660 473	1 509 684	1 165 207
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-27				1 165 208	-1 165 207
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			150 765	-150 765	
Årets resultat					765 857
	<u>18 059 421</u>	<u>571 144</u>	<u>811 238</u>	<u>2 524 127</u>	<u>765 857</u>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 524 127
Årets resultat	765 857
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 289 984</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** 3 289 984

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

*W*

*Juu*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 797 174	3 978 354
Övriga rörelseintäkter	3	159 529	241 761
		<u>3 956 703</u>	<u>4 220 115</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 917 075	-1 849 156
Övriga externa kostnader	5	-179 577	-143 579
Personalkostnader	6	-160 853	-109 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-626 503	-625 110
		<u>-2 884 008</u>	<u>-2 727 652</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 072 695</b>	<b>1 492 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	411	1 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-307 249	-328 985
		<u>-306 838</u>	<u>-327 256</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>765 857</b>	<b>1 165 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>765 857</b>	<b>1 165 207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>765 857</b>	<b>1 165 207</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	48 566 037	49 076 884
Inventarier	11	37 621	60 436
		<u>48 603 658</u>	<u>49 137 320</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 603 658</b>	<b>49 137 320</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 437	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 027 846	1 382 222
Övriga fordringar	12	711	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	212 269	201 656
		<u>1 242 263</u>	<u>1 584 100</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	108
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 242 263</b>	<b>1 584 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 845 921</b>	<b>50 721 528</b>

*RJ fur*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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	14	811 238	660 473
		<u>19 441 803</u>	<u>19 291 038</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 524 127	1 509 684
Årets resultat		765 857	1 165 207
		<u>3 289 984</u>	<u>2 674 891</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>22 731 787</b>	<b>21 965 929</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	9 320 000	7 000 000
Övriga långfristiga skulder		22 500	25 500
		<u>9 342 500</u>	<u>7 025 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 288 000	20 424 000
Leverantörsskulder		305 457	176 264
Aktuell skatteskuld		463 682	441 876
Övriga skulder	17	90 082	104 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	624 413	583 181
		<u>17 771 634</u>	<u>21 730 099</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 845 921</b>	<b>50 721 528</b>



## 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.

### 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	1 918 304	1 899 275
Hysesintäkter	1 704 036	1 883 250
Intäkter el	144 869	161 666
Intäkter vatten	13 705	15 738
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 260	18 425
	<u>3 797 174</u>	<u>3 978 354</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	159 529	241 761
	<u>159 529</u>	<u>241 761</u>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	230 189	203 476
Snöröjning och halkbekämpning	7 591	64 664
Reparationer	216 286	235 571
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	307 871	326 322
Uppvärmning	341 953	285 505
Vatten	134 433	130 759
Renhållning	110 888	126 387
Förvaltningskostnader	138 032	122 354
Försäkring	70 181	64 228
Fastighetsskatt/avgift	242 326	221 356
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 623	22 928
Kabel-TV	58 702	45 606
	<u>1 917 075</u>	<u>1 849 156</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	36 496	14 316
Telefon och porto mm	14 652	27 940
Kundförluster	50 254	-
Konsultkostnader, bankkostnader och övrigt	55 984	84 268
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	13 865	9 945
Förenings - och medlemsaktivitet	8 326	7 110
	<u>179 577</u>	<u>143 579</u>

*Handwritten signature in blue ink.*

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inga anställda.

Vicevärd har varit Mats Holst

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

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	119 800	80 400
Sociala kostnader förtroendevalda	36 155	25 262
	<u>155 955</u>	<u>105 662</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Övriga personalkostnader	4 898	4 145
	<u>160 853</u>	<u>109 807</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	603 688	602 296
Inventarier	22 815	22 814
	<u>626 503</u>	<u>625 110</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	411	1 729
<b>Summa</b>	<u>411</u>	<u>1 729</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	304 838	326 036
Övriga finansiella kostnader	2 411	2 949
<b>Summa</b>	<u>307 249</u>	<u>328 985</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	44 177 043	44 177 043
- Årets anskaffningar	92 841	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>44 269 884</u>	<u>44 177 043</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

- Vid årets början	-6 080 419	-5 478 123
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-603 688	-602 296
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-6 684 107</u>	<u>-6 080 419</u>

Bokfört värde byggnader	37 585 777	38 096 624
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>48 566 037</u>	<u>49 076 884</u>

Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1988	40 600 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark:	25 200 000	13 855 000

**Not 11 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 113	303 113
	<u>303 113</u>	<u>303 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-242 677	-219 863
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 815	-22 814
	<u>-265 492</u>	<u>-242 677</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 621</b>	<b>60 436</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	711	222
	<u>711</u>	<u>222</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	75 795	70 181
Kabel-tv	11 508	11 230
Gemensamhetsel och kallvatten	62 085	64 139
Övriga upplupna intäkter	1 312	3 065
Medlemsskap bostadsrätterna	5 220	5 120
Viasat bredband	19 594	-
Fordran moms	36 755	47 921
	<u>212 269</u>	<u>201 656</u>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	660 473	407 473
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	150 765	253 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>811 238</b>	<b>660 473</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>				
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2020-06-17	1,81	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2020-03-26	0,77	8 968 000	10 224 000
Nordea Hypotek	2021-04-26	0,80	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2022-06-20	0,72	5 840 000	6 400 000
Totala skulder på bokslutsdagen			25 608 000	27 424 000
Nästa års amortering			-576 000	-576 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 304 000	-2 304 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 728 000	24 544 000
Totala skulder på bokslutsdagen			25 608 000	27 424 000
Avgår kortfristig del			-16 288 000	-20 424 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 320 000</b>	<b>7 000 000</b>

<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			576 000	576 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			15 712 000	19 848 000
			<b>16 288 000</b>	<b>20 424 000</b>

<b>Not 17 Övriga skulder</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Momsskuld			90 082	103 998
Övriga kortfristiga skulder			-	780
			<b>90 082</b>	<b>104 778</b>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön			66 400	35 500
Arbetsgivaravgift			19 377	11 155
Räntor			38 088	38 525
Förutbetalda avgifter/hyror			350 247	399 697
Revisionsarvode			8 320	8 320
El			26 994	29 190
Fjärrvärme			52 637	38 068
Övrigt			62 350	22 726
			<b>624 413</b>	<b>583 181</b>

<b>Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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*

Luleå 2020-05-03

  
Peter Ericson

  
Peder Björkman

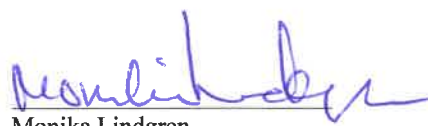
  
Mikael Vänstedt

  
Kerstin Viklund

  
Hans Olov Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12

\_\_\_\_\_  
Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor

  
Monika Lindgren  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

Luleå 2020-.....-.....

\_\_\_\_\_  
**Peter Ericson**

\_\_\_\_\_  
**Peder Björkman**


\_\_\_\_\_  
**Mikael Vänstedt**

\_\_\_\_\_  
**Kerstin Viklund**

\_\_\_\_\_  
**Hans Olov Olsson**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12

  
**Monica Wennström**  
Av föreningen vald revisor

  
**Monika Lindgren**  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

# 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 2019.

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 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 revisionsordning i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning 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 uppger, 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsordning 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 2019 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

12 maj 2020

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Monica Wennström  
Förtroendevald 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/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 (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.

### 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 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.

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

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av 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 överlåtas 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 överlåtas 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 föreningen 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. 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.