

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Rudan 11**

769614-4216

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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 17 lokaler/lager. 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	17	1 493
Förråd	23	112
Garageplatser	23	
Totalyta		4 528

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 fökevakivering
- 2016 Byte av entrédörrar till hyreslokalerna
- 2017 Byggt 4 st nya förråd, ny bastu, samlingsrum och snöresskydd.
- 2018 Ny cirkulationspump och byte aluminiumdörr innergård
- 2019 Takåtgärder
- 2021 Inglasat uterum övre innergården



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen åtgärdat tätskikt på nedre innergård samt källarvägg, skomakargatan. Bandtäckning av tre entrétak, övre innergården. Bytt utebelysning vid entréer gatuplan och vid entréer och på stolpar, övre innergården.

Renovering av avloppspumpar samt färdigställt innergården.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen samt besiktat fastigheten i samband med budgetarbete inför nästkommande år. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll och investeringar. Styrelsen planerar förbättring av ventilationssystemet och digitalt bokningssystem.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om höjning med 1% på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 669 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 101 000 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:

Peder Björkman	ordförande
Peter Ericson	vice ordförande
Hans Olov Olsson	sekreterare
Mikael Vänstedt	kassör
Mattias Bergdahl	ledamot
Mattias Gotthold	ledamot
Kerstin Wiklund	ledamot
Gunnar Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peder Björkman, Peter Ericson, Mattias Bergdahl, Mattias Gotthold och Mikael Vänstedt samt suppleanten Gunnar Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 11 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 Thérèse Sandström och Lenita Ericson som sammankallande.

W

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströstning i enlighet med Lag (2020:198) den 2021-06-15. Vid stämman röstade 18 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Hissar	Kone
Kabel-TV	Tele2, Viasat
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Datakommunikation	Viasat

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (50) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 640	4 009	3 797	3 978	3 939
Resultat efter fin.poster i tkr	1 778	182	766	1 165	790
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	669	663	656	650	643
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	454	639	427	412	451
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 204	5 447	5 701	6 105	6 679
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	1	1,1	1,1	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	193	191	181	147	91
Soliditet i %*	50	46	46	43	40
Sparande, kr/m2 totalyta**	538	186	310	399	312

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 564 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 100 000 kr, varav extra amortering 500 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 39 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	866 213	3 235 009	181 825
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-15				181 825	-181 825
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-91 594	91 594	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			101 000	-101 000	
Årets resultat					1 778 109
	<b>18 059 421</b>	<b>571 144</b>	<b>875 619</b>	<b>3 407 428</b>	<b>1 778 109</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 407 428
Årets resultat	1 778 109
<b>Totalt att disponera</b>	<b>5 185 537</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **5 185 537**

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

*BJ*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 640 337	4 008 912
Övriga rörelseintäkter	3	216 667	210 640
		<u>4 857 004</u>	<u>4 219 552</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 057 297	-2 894 087
Underhåll		-91 594	-61 025
Övriga externa kostnader	5	-57 215	-124 273
Personalkostnader	6	-116 727	-99 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-567 662	-601 372
		<u>-2 890 495</u>	<u>-3 780 025</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 966 509</b>	<b>439 527</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 800	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-190 200	-258 779
		<u>-188 400</u>	<u>-257 702</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 778 109</b>	<b>181 825</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 778 109</b>	<b>181 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 778 109</b>	<b>181 825</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	10	48 364 394	47 983 480
Inventarier	11	-	18 806
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	356 102
		<u>48 364 394</u>	<u>48 358 388</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 364 394</b>	<b>48 358 388</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 109	4 332
Avräkning HSB Norr ek för		1 025 491	792 709
Övriga fordringar	13	1 657	1 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 854	207 876
		<u>1 401 111</u>	<u>1 006 080</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 401 111</b>	<b>1 006 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 765 505</b>	<b>49 364 468</b>

*De*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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	875 619	866 213
		<u>19 506 184</u>	<u>19 496 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 407 428	3 235 009
Årets resultat		1 778 109	181 825
		<u>5 185 537</u>	<u>3 416 834</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>24 691 721</b>	<b>22 913 612</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	15 904 000	21 139 000
Övriga långfristiga skulder		25 650	25 650
		<u>15 929 650</u>	<u>21 164 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	7 660 000	3 525 000
Leverantörsskulder		170 230	568 635
Aktuell skatteskuld		489 744	486 628
Övriga skulder	18	112 656	103 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	711 504	602 327
		<u>9 144 134</u>	<u>5 286 206</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 765 505</b>	<b>49 364 468</b>

*W*



## 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 BFAR 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*

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 slutförfalldatum 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 1 459 kr/lgh för 2021, 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 ränteutgifter 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 20,6 procent.

### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	1 956 773	1 937 451
Hysesintäkter	2 614 509	2 011 411
Intäkter el	150 448	143 529
Intäkter vatten	13 629	12 359
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 641	14 162
	<u>4 747 000</u>	<u>4 118 912</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-106 663	-110 000
	<u>4 640 337</u>	<u>4 008 912</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Statligt bidrag hyressänkning	-	30 000
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	216 667	180 640
	<u>216 667</u>	<u>210 640</u>

**Not 4 Drift**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	224 748	192 106
Snöröjning och halkbekämpning	36 309	2 406
Reparationer	298 726	1 213 403
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	284 447	302 515
Uppvärmning	333 049	295 259
Vatten	128 474	114 604
Renhållning	111 981	126 669
Förvaltningskostnader	130 846	138 491
Försäkring	81 902	75 795
Fastighetsskatt/avgift	245 442	244 302
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 855	120 764
Kabel-TV	64 518	66 767
Övriga driftskostnader	-	1 006
	<u>2 057 297</u>	<u>2 894 087</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	32 659	10 898
Telefon och kontorsmaterial	14 750	17 305
Konsultkostnader, bankkostnader och övrigt	1 360	61 435
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	3 117	29 414
Förenings - och medlemsaktivitet	5 329	5 220
	<u>57 215</u>	<u>124 272</u>

*W*

**Not 6 Personalkostnader**

	2021	2020
Föreningen har inga anställda. Vicevärd har varit Hans Olov Ohlson		

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

<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	66 000	72 233
Vicevärd	11 000	5 500
Övriga arvoden trädgårdsansvariga	14 400	
Sociala kostnader förtroendevalda	24 902	20 787
	<u>116 302</u>	<u>98 520</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Övriga personalkostnader	425	748
	<u>116 727</u>	<u>99 268</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Byggnader	546 282	582 557
Inventarier	18 806	18 815
Markinventarier	2 574	-
	<u>567 662</u>	<u>601 372</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	1 800	1 077
<b>Summa</b>	<u>1 800</u>	<u>1 077</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	187 511	256 317
Övriga finansiella kostnader	2 689	2 462
<b>Summa</b>	<u>190 200</u>	<u>258 779</u>

**Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	44 269 884	44 269 884
-Omklassificering	356 102	-
-Årets anskaffningar	573 668	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>45 199 654</u>	<u>44 269 884</u>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-7 266 664	-6 684 107
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-548 856	-582 557
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-7 815 520</u>	<u>-7 266 664</u>

Bokfört värde byggnader	37 384 134	37 003 220
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
<b>Summa bokfört värde byggnader, markanl. och mark</b>	<u>48 364 394</u>	<u>47 983 480</u>

Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1988	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark:	25 200 000	25 200 000

*Oh*

**Not 11 Inventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 113	303 113
	<u>303 113</u>	<u>303 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 307	-265 492
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 806	-18 815
	<u>-303 113</u>	<u>-284 307</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>18 806</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	356 102	-
Omklassificeringar	-356 102	-
Investering innergården		356 102
	<u>-</u>	<u>356 102</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>356 102</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 657	1 163
	<u>1 657</u>	<u>1 163</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	84 360	81 902
Kabel-tv	-	11 660
Gemensamhetsel och kallvatten	55 985	55 597
Övriga upplupna intäkter	2 220	1 102
Medlemsskap bostadsrätterna	5 380	5 330
Viasat bredband	-	15 390
Fordran moms	55 909	36 895
	<u>203 854</u>	<u>207 876</u>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	866 213	811 238
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	101 000	116 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-91 594	-61 025
	<u>875 619</u>	<u>866 213</u>

*W*

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea Hypotek	2025-06-17	0,82	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-26	0,79	8 904 000	8 904 000
Nordea Hypotek	2022-01-26	0,57	2 425 000	3 225 000
Nordea Hypotek	2022-03-21	0,75	5 235 000	5 535 000
Totala skulder på bokslutsdagen			23 564 000	24 664 000
Nästa års amortering			-600 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000	-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 564 000	21 664 000
Totala skulder på bokslutsdagen			23 564 000	24 664 000
Avgår kortfristig del			-7 660 000	-3 525 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 904 000</b>	<b>21 139 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 060 000	2 925 000
	<b>7 660 000</b>	<b>3 525 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	8 850	10 310
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 360	8 680
Momsskuld	96 446	84 626
	<b>112 656</b>	<b>103 616</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

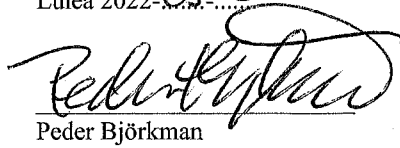
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	6 982	7 681
Förutbetalda avgifter/hyror	520 143	504 315
Revisionsarvode	8 320	8 320
El	28 623	28 276
Fjärrvärme	43 931	51 110
Vatten	52 648	-
Övrigt	50 857	2 625
	<b>711 504</b>	<b>602 327</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

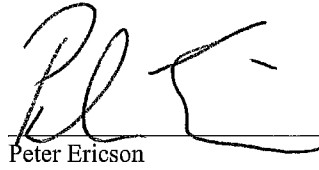
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 950 000	37 950 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>37 950 000</b>	<b>37 950 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

2

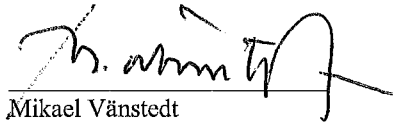
Luleå 2022-05-23



Peder Björkman



Peter Ericson



Mikael Vänstedt



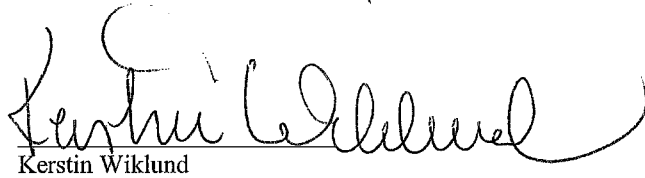
Mattias Bergdahl



Hans Olov Olsson

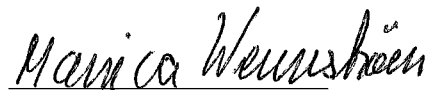


Mattias Gotthold



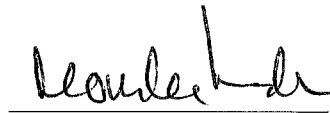
Kerstin Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-24



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 2021.

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 2021 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. Revisorenas 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Rudan 11 för år 2021 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 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

24 maj 2022

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Monica Wennström  
Förtroendevald revisor



### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

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