

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Rudan 11**

769614-4216

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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 Skomakargatan 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 evakuering.
- 2016 Byte av entrédörrar till hyreslokalerna.
- 2017 Byggt 4 st nya förråd, ny bastu, samlingsrum och snörasskydd.
- 2018 Ny cirkulationspump och byte aluminiumdörr innergård
- 2019 Takåtgärder.
- 2021 Inglasat uterum övre innergården, Bandtäckning över 3 st entrétak.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen sett över ventilationssystemet och tagit fram ritningar. Inga underhåll eller investeringar har skett under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen samt besiktar fastigheten i samband med budgetarbete inför nästkommande år.

Kommande år planerar styrelsen underhåll/ investeringar nya laddboxar, byte IMD leverantör och målning garage.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och viss del lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om höjning med 1% på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 676 kr/nr<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 92 000 kr enligt budget.

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

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Peter Ericson	ordförande
Rebecca Blücker	vice ordförande
Hans Olov Olsson	sekreterare
Mikael Vänstedt	kassör
Mattias Bergdahl	ledamot
Gunnar Sjöberg	ledamot
Kerstin Wiklund	ledamot
Daniel Smirat	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Olov Olsson, Rebecca Blücker, Gunnar Sjöberg och Kerstin Wiklund samt suppleanten Daniel Smirat.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Jens Åström och Lenita Ericson som sammankallande.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-14. Vid stämman röstade 16 medlemmar.

### Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (49) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	4 329	4 640	4 009	3 797	3 978
Resultat efter fin.poster i tkr	1 094	1 778	182	766	1 165
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	676	669	663	656	650
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	428	454	639	427	412
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 873	5 204	5 447	5 701	6 105
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,8	1	1,1	1,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	214	193	191	181	147
Soliditet i %*	52	50	46	46	43
Sparande, kr/m2 totalyta**	369	538	186	310	399

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 064 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr, varav extra amortering 900 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar ca 37,5 år exkl extra amorteringar.

W

**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	875 619	3 407 428	1 778 109
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14				1 778 109	-1 778 109
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			92 000	-92 000	
Årets resultat					1 094 155
	<u>18 059 421</u>	<u>571 144</u>	<u>967 619</u>	<u>5 093 537</u>	<u>1 094 155</u>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 093 537
Årets resultat	1 094 155
<b>Totalt att disponera</b>	<u><b>6 187 692</b></u>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

6 187 692

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

*W*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 329 443	4 640 337
Övriga rörelseintäkter	3	183 009	216 667
		<u>4 512 452</u>	<u>4 857 004</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 940 692	-2 057 297
Underhåll		-	-91 594
Övriga externa kostnader	5	-568 561	-57 215
Personalkostnader	6	-140 609	-116 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-577 435	-567 662
		<u>-3 227 297</u>	<u>-2 890 495</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 285 155</b>	<b>1 966 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 487	1 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-192 487	-190 200
		<u>-191 000</u>	<u>-188 400</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 094 155</b>	<b>1 778 109</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 094 155</b>	<b>1 778 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 094 155</b>	<b>1 778 109</b>

2



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	10	47 786 959	48 364 394
Pågående nyanläggningar och förskott	12	42 334	-
		<u>47 829 293</u>	<u>48 364 394</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 829 293</b>	<b>48 364 394</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 233	170 109
Avräkning HSB Norr ek för		1 297 888	1 025 491
Övriga fordringar	13	2 214	1 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	199 313	203 854
		<u>1 500 648</u>	<u>1 401 111</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 500 648</b>	<b>1 401 111</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 329 941</b>	<b>49 765 505</b>

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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	967 619	875 619
		<u>19 598 184</u>	<u>19 506 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 093 537	3 407 428
Årets resultat		1 094 155	1 778 109
		<u>6 187 692</u>	<u>5 185 537</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>25 785 876</b>	<b>24 691 721</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	15 904 000	15 904 000
Övriga långfristiga skulder		27 150	25 650
		<u>15 931 150</u>	<u>15 929 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	6 160 000	7 660 000
Leverantörsskulder		113 340	170 230
Aktuell skatteskuld		501 164	489 744
Övriga skulder	18	104 795	112 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	733 616	711 504
		<u>7 612 915</u>	<u>9 144 134</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 329 941</b>	<b>49 765 505</b>

*Handwritten signature*



**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 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 1 519 kr/lgh för 2022, 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 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.

W

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	1 976 364	1 956 773
Hysesintäkter	2 236 902	2 614 509
Intäkter el	126 644	150 448
Intäkter vatten	12 549	13 629
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 984	11 641
	<u>4 359 443</u>	<u>4 747 000</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-30 000	-106 663
	<u>4 329 443</u>	<u>4 640 337</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	183 009	216 667
	<u>183 009</u>	<u>216 667</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	234 567	224 748
Snöröjning och halkbekämpning	1 726	36 309
Reparationer	158 443	298 726
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	321 268	284 447
Uppvärmning	333 921	333 049
Vatten	160 230	128 474
Renhållning	117 548	111 981
Förvaltningskostnader	144 544	130 846
Försäkring	84 360	81 902
Fastighetsskatt/avgift	255 722	245 442
Kommunikation och media		
Datakommunikation	105 960	116 855
Kabel-TV	20 534	64 518
Övriga driftskostnader	1 869	-
	<u>1 940 692</u>	<u>2 057 297</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	29 238	32 659
Telefon och kontorsmaterial	15 042	14 750
Kundförluster	135 614	-
Konsultkostnader, bankkostnader och övrigt	367 658	1 360
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	6 617	3 117
Förenings - och medlemsaktivitet	14 392	5 329
	<u>568 561</u>	<u>57 215</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
Föreningen har inga anställda.		
Vicevärd har varit Hans Olov Ohlson		

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

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	83 700	66 000
Vicevärd	11 000	11 000
Övriga arvoden trädgårdsansvariga	14 400	14 400
Sociala kostnader förtroendevalda	28 085	24 902
	<u>137 185</u>	<u>116 302</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Övriga personalkostnader	3 424	425
	<u>140 609</u>	<u>116 727</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	548 097	546 282
Inventarier	-	18 806
Markinventarier	29 338	2 574
	<u>577 435</u>	<u>567 662</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 487	1 800
<b>Summa</b>	<u>1 487</u>	<u>1 800</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	189 813	187 511
Övriga finansiella kostnader	2 674	2 689
<b>Summa</b>	<u>192 487</u>	<u>190 200</u>

**Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	45 199 654	44 269 884
-Omklassificering	-	356 102
-Årets anskaffningar	-	573 668
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>45 199 654</u>	<u>45 199 654</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-7 815 520	-7 266 664
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-577 435	-548 856
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-8 392 955</u>	<u>-7 815 520</u>

Bokfört värde byggnader	36 806 699	37 384 134
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
<b>Summa bokfört värde byggnader, markanl. och mark</b>	<u>47 786 959</u>	<u>48 364 394</u>

Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1988	50 200 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark:	26 000 000	25 200 000

*u*

**Not 11 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 113	303 113
	<u>303 113</u>	<u>303 113</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 113	-284 307
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-18 806
	<u>-303 113</u>	<u>-303 113</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	356 102
Omklassificeringar	-	-356 102
Investering ny IMD	42 334	-
	<u>42 334</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 214	1 657
	<u>2 214</u>	<u>1 657</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	91 833	84 360
Gemensamhetsel och kallvatten	42 824	55 985
Övriga upplupna intäkter	2 028	2 220
Medlemsskap bostadsrätterna	5 460	5 380
Fordran moms	57 168	55 909
	<u>199 313</u>	<u>203 854</u>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	875 619	866 213
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	92 000	101 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-91 594
	<u>967 619</u>	<u>875 619</u>



**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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	2023-01-26	2,46	1 225 000	2 425 000
Nordea Hypotek	2023-03-21	0,85	4 935 000	5 235 000
Totala skulder på bokslutsdagen			22 064 000	23 564 000
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			19 064 000	20 564 000
Totala skulder på bokslutsdagen			22 064 000	23 564 000
Avgår kortfristig del			-6 160 000	-7 660 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 904 000</b>	<b>15 904 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 560 000	7 060 000
	<b>6 160 000</b>	<b>7 660 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	14 970	8 850
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 345	7 360
Momsskuld	76 480	96 446
	<b>104 795</b>	<b>112 656</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	5 298	6 982
Förutbetalda avgifter/hyror	511 928	520 143
Revisionsarvode	8 320	8 320
El	31 313	28 623
Fjärrvärme	101 433	96 579
Övrigt	75 324	50 857
	<b>733 616</b>	<b>711 504</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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>

*W*

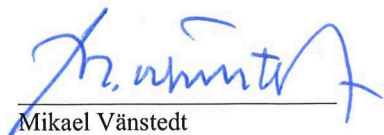
Luleå 2023-05-21



Peter Ericson



Rebecca Blücker



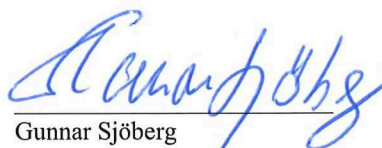
Mikael Vänstedt



Mattias Bergdahl



Hans Olov Olsson



Gunnar Sjöberg



Kerstin Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22



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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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 revisionsd 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 2022 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

22 maj 2023

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.