

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Rudan 11**

769614-4216

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rudan 11, 769614-4216 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### 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 försäkring. 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	
	<hr/>	
Bostäder	38	2 923
Lokaler/lager	17	1 501
Förråd	22	94
Mc plats	2	10
Garageplatser	24	<hr/> 384
<b>Totalyta</b>		<b>4 912</b>

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.
- 2023 Installerat laddstolpar för elbilar vid samtliga p-platser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen målat garaget inklusive p-platzernas markeringar. Installation av laddare för elbilar vid samtliga p-platser.

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

Kommande åren planerar styrelsen förbättra ventilationssystemet och renovera hissarna.

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

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om ingenhöjning på årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 708 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 2023 inklusive lägenhetsel.

Årets avsättning till underhållsfond 87 000 kr enligt budget och underhållsplanen.

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 Mattias Bergdahl, Mikael Vänstedt, Peter Ericson och samt suppleanten Daniel Smirat.

Styrelsen har under året hållit 13 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 Lenita Ericson och Jens Åström som sammankallande.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-13. Vid stämman deltog 11 medlemmar därav 9 röstberättigade.

### **Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Hissar	Nelab
Kabel-TV	Viaplay/Allente
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Datakommunikation	Viaplay/Allente

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (51) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 344	4 329	4 640	4 009	3 797
Resultat efter fin.poster i tkr	630	1 094	1 778	182	766
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	708	676	669	663	656
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	45	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	528	428	454	639	427
Energikostnad, kr/m2 totalyta	180	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 349	4 873	5 204	5 447	5 701
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	7 309	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	0,8	0,8	1	1,1
Räntekänslighet i %	10,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	159	214	193	191	181
Soliditet i %	53,5	52	50	46	46
Sparande, kr/m2 totalyta	343	369	538	186	310

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även elintäkt för lägenheterna.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar planerat underhåll, försäkringskostnader och försäkringsersättning. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 195 831 kr för kostnaden efter ersättning för försäkringsskador.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 364 000 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30,5 år.

**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	967 619	5 093 537	1 094 155
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-13				1 094 155	-1 094 155
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-275 705	275 705	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			87 000	-87 000	
Årets resultat					630 049
	<b>18 059 421</b>	<b>571 144</b>	<b>778 914</b>	<b>6 376 397</b>	<b>630 049</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp*

6 376 397

630 049

**7 006 446**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**7 006 446**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 343 826	4 329 443
Övriga rörelseintäkter	3	277 837	183 009
		<u>4 621 663</u>	<u>4 512 452</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 595 356	-1 940 692
Underhåll		-275 705	-
Övriga externa kostnader	5	-55 623	-568 561
Personalkostnader	6	-132 419	-140 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-582 121	-577 435
		<u>-3 641 224</u>	<u>-3 227 297</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>980 439</b>	<b>1 285 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 035	1 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-352 425	-192 487
		<u>-350 390</u>	<u>-191 000</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>630 049</b>	<b>1 094 155</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>630 049</b>	<b>1 094 155</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>630 049</b>	<b>1 094 155</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	10	47 777 859	47 786 959
Inventarier	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	12	62 250	42 334
		<u>47 840 109</u>	<u>47 829 293</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 840 109</b>	<b>47 829 293</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 644	1 233
Avräkning HSB Norr ek för		895 564	1 297 888
Övriga fordringar	13	271 257	2 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	341 187	199 313
		<u>1 526 652</u>	<u>1 500 648</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 526 652</b>	<b>1 500 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 366 761</b>	<b>49 329 941</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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	778 914	967 619
		<u>19 409 479</u>	<u>19 598 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 376 397	5 093 537
Årets resultat		630 049	1 094 155
		<u>7 006 446</u>	<u>6 187 692</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>26 415 925</b>	<b>25 785 876</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	15 904 000	15 904 000
Övriga långfristiga skulder		25 650	27 150
		<u>15 929 650</u>	<u>15 931 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 460 000	6 160 000
Leverantörsskulder		236 497	113 340
Aktuell skatteskuld		514 104	501 164
Övriga skulder	18	92 944	104 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	717 642	733 616
		<u>7 021 186</u>	<u>7 612 915</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 366 761</b>	<b>49 329 941</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	980 439	1 285 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 121	577 435
	<u>1 562 560</u>	<u>1 862 590</u>
Erhållen ränta	2 035	1 487
Erlagd ränta	-339 367	-194 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 225 228</b>	<b>1 669 907</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-428 328	172 860
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	95 213	-29 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>892 113</b>	<b>1 813 232</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående investeringar	-62 250	-42 334
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-530 687	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-592 937</b>	<b>-42 334</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	200 000	-
Amortering av låneskulder	-900 000	-1 500 000
Mottagna/återbetalda depositioner	-1 500	1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-701 500</b>	<b>-1 498 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-402 324</b>	<b>272 398</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 297 888</b>	<b>1 025 490</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>895 564</b>	<b>1 297 888</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	895 564	1 297 888
	<u>895 564</u>	<u>1 297 888</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## 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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### 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 1,2% på anskaffningsvärdet.

### 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.

### Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	1 996 164	1 976 364
Hysesintäkter	2 197 570	2 236 902
Intäkter el	138 520	126 644
Intäkter vatten	6 625	12 549
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 947	6 984
	<u>4 343 826</u>	<u>4 359 443</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-30 000
	<u>4 343 826</u>	<u>4 329 443</u>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv och bostadsrättstillägg försäkring.

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering el i lägenheterna.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt, återvunna kundfordringar och övriga intäkter	277 837	183 009
	<u>277 837</u>	<u>183 009</u>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	244 650	234 567
Snöröjning och halkbekämpning	6 480	1 726
Reparationer	683 743	158 443
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	352 818	321 268
Uppvärmning	345 618	333 921
Vatten	183 465	160 230
Renhållning	106 865	117 548
Förvaltningskostnader	186 702	144 544
Försäkring	91 833	84 360
Fastighetsskatt/avgift	258 382	255 722
Kommunikation och media		
Datakommunikation	132 931	105 960
Kabel-TV		20 534
Övriga driftskostnader	1 869	1 869
	<u>2 595 356</u>	<u>1 940 692</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl och hyra möteslokaler	34 090	29 238
Telefon och kontorsmaterial	12 361	15 042
Kundförluster	436	135 614
Konsultkostnader, bankkostnader och övrigt	1 135	367 658
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	-	6 617
Förenings - och medlemsaktivitet	7 601	14 392
	<u>55 623</u>	<u>568 561</u>

**Not 6 Personalkostnader**

2023                      2022

Föreningen har inga anställda.  
Vicevärd har varit Hans Olov Ohlson

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

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	81 040	83 700
Vicevärd	5 500	11 000
Övriga arvoden trädgårdsansvariga	14 400	14 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	23 859	28 085
	125 799	137 185

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Övriga möteskostnader	6 620	3 424
	<b>132 419</b>	<b>140 609</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	552 783	548 097
Inventarier	-	-
Markinventarier	29 338	29 338
	<b>582 121</b>	<b>577 435</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 035	1 487
<b>Summa</b>	<b>2 035</b>	<b>1 487</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	348 663	189 813
Övriga finansiella kostnader	3 762	2 674
<b>Summa</b>	<b>352 425</b>	<b>192 487</b>

<b>Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark</b>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	45 199 654	45 199 654
-Omklassificering laddstolpar	42 334	-
-Årets anskaffningar laddstolpar	530 687	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>45 772 675</b>	<b>45 199 654</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 392 955	-7 815 520
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-582 121	-577 435
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 975 076</b>	<b>-8 392 955</b>
Bokfört värde byggnader	36 797 599	36 806 699
Bokfört värde mark	10 980 260	10 980 260
<b>Summa bokfört värde byggnader, markanl. och mark</b>	<b>47 777 859</b>	<b>47 786 959</b>
Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1988	50 200 000	50 200 000
Taxeringsvärde mark:	26 000 000	26 000 000
 <b>Not 11 Inventarier</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	303 113	303 113
	303 113	303 113
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-303 113	-303 113
	-303 113	-303 113
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 <b>Not 12 Pågående nyanläggningar</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	42 334	-
Omklassificeringar	-42 334	-
Pågående investering ombyggnation ventilation	62 250	42 334
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 250</b>	<b>42 334</b>
 <b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skattekonto	271 257	2 214
	<b>271 257</b>	<b>2 214</b>
 <b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Försäkring	96 877	91 833
Gemensamhetsel och kallvatten	56 435	42 824
Övriga upplupna intäkter försäkringsersättningar	114 818	2 028
Medlemskap bostadsrätterna	5 460	5 460
Bredband	18 314	-
Fordran moms	39 076	57 168
Förutbetalda kostnader	10 207	-
	<b>341 187</b>	<b>199 313</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	967 619	875 619
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	87 000	92 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-275 705	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>778 914</b>	<b>967 619</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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	2024-01-26	4,59	1 125 000	1 225 000
Nordea Hypotek	2024-03-21	4,18	4 335 000	4 935 000
Totala skulder på bokslutsdagen			21 364 000	22 064 000
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			18 364 000	19 064 000
Totala skulder på bokslutsdagen			21 364 000	22 064 000
Avgår kortfristig del			-5 460 000	-6 160 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 904 000</b>	<b>15 904 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 860 000	5 560 000
	<b>5 460 000</b>	<b>6 160 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	12 789	14 970
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 614	13 345
Momsskuld	69 541	76 480
	<b>92 944</b>	<b>104 795</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	18 356	5 298
Förutbetalda avgifter/hyror	425 980	511 928
Revisionsarvode	8 320	8 320
El	30 640	31 313
Fjärrvärme	50 354	101 433
Övrigt	183 992	75 324
	<b>717 642</b>	<b>733 616</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>



Luleå 2024-.....-.....

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

\_\_\_\_\_  
Rebecca Blücker

\_\_\_\_\_  
Mikael Vänstedt

\_\_\_\_\_  
Mattias Bergdahl

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

\_\_\_\_\_  
Gunnar Sjöberg

\_\_\_\_\_  
Kerstin Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-.....-.....

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

\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren  
*KPMG AB*  
*Auktoriserad 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 handlingar 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 under-skott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Hans Olov Stefan Olsson

### Underskrivare 1

Serienummer: 50881532522a56[...]f4cfee32e1063

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-05-17 10:02:00 UTC



## Curt Peter Ericson

### Underskrivare 1

Serienummer: db742f5ad81cdc[...]bd09204a97421

IP: 65.99.xxx.xxx

2024-05-17 10:16:36 UTC



## MIKAEL WÄNSTEDT

### Underskrivare 1

Serienummer: 4de82f624051ed[...]285ab87fd0682

IP: 78.77.xxx.xxx

2024-05-17 10:56:25 UTC



## REBECCA BLÜCKER

### Underskrivare 1

Serienummer: bc6f8f80e4282e[...]382299cd21a75

IP: 146.247.xxx.xxx

2024-05-17 12:21:57 UTC



## MATTIAS BERGDAHL

### Underskrivare 1

Serienummer: 52630d5a57734d[...]0bee33943803c

IP: 213.238.xxx.xxx

2024-05-19 11:41:29 UTC



## KERSTIN VIKLUND

### Underskrivare 1

Serienummer: c3a6f377fe7dea[...]90627ec8f5784

IP: 65.99.xxx.xxx

2024-05-19 12:45:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Olof Gunnar Sjöberg

Underskrivare 1

Serienummer: aeb2363a40e530[...]9fa18683d1e9e

IP: 65.99.xxx.xxx

2024-05-19 14:02:03 UTC



## MONIKA VENNSTRÖM

Underskrivare 2

Serienummer: 34ab899d69dc90[...]3e71bb4316674

IP: 147.12.xxx.xxx

2024-05-21 08:14:00 UTC



## MONIKA LINDGREN

Underskrivare 3

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-21 13:33:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4LE7C-WKZ0Z-V4EPE-HPEZY-5DZKP-Q02AX

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MONIKA VENNSTRÖM

### Underskrivare 1

Serienummer: 34ab899d69dc90[...]3e71bb4316674

IP: 147.12.xxx.xxx

2024-05-20 20:18:02 UTC



## MONIKA LINDGREN

### Underskrivare 2

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-21 13:36:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>