

Årsredovisning 2023

Brf Rudan

769620-3269



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rudan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rudan 2	2010	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Solna Rudan GA:1 tillsammans med Brf Braxen och Solna Kommun. Deltagande fastigheter är Solna Rudan 2, Solna Rudan 3 och Solna Hagalund 4:34.

Gemensamhetsanläggningen består av ett parkeringshus i tre plan om sammanlagt 240 parkeringsplatser på marksamfälligheten Solna Rudan s:1. Anläggningen omfattar byggnad i sin helhet inklusive grundläggning och inträffades vid en lantmäteriförrättning 2014-10-06. En styrgrupp för gemensamhetsanläggningen har bildats med en representant från varje delägare. Beslut kräver enighet inom gruppen, då anläggningen administreras via delägarförvaltning. Kostnader för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt följande: Hagalund 4:34 deltar med 60 andelar, Rudan 2 med 91 andelar och Rudan 3 med 89 andelar. Summa andelar är 240 st.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 7 076 kvm.



Styrelsens sammansättning

Sven Mikael Svensson	Ledamot/ordförande
Jacob Lindberg	Suppleant/kassör
Christian Blom	Ledamot
Karl Liljendahl	Ledamot
Olle Rystedt	Ledamot
Petra Lundin	Ledamot
Keyvan Elhami	Suppleant
Mattias Nils Gunnar Strandberg	Suppleant
Georgios Poulidakos	Suppleant

Valberedning

Jonas Sörman, Marietta Vaseghi, Anna Liliequist

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Nya stadgar enligt beslut på ordinarie stämma den 9/5 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

En underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 20 år.



Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Filterbyte av FTX aggregat.
Byte varmvattenmätare

- 2022** ● Filterbyte av FTX aggregat
OVK, obligatorisk ventilationskontroll

- 2020-2022** ● Undersökningar av skadade spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar samt altaner

- 2020** ● Filterbyte av FTX aggregat. Undersökningar och inspektioner av spillvatten-, dränering-, dagvattenledningar.
Konsultkostnader för åtgärdsplan samt kostnader för åtgärd av spillvatten. Samt advokatkostnader

- 2019** ● Radonmätning
OVK
LED belysning i trapphus samt utebelysning
Gemensamt internetabonnemang aktiverades
Ny förvaltare av fastighetsskötsel och trädgård
Filterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Snöröjning	CEMI Entreprenad AB
Städning	Smart Trappstädning AB
Teknisk förvaltning	CEMI AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Mot bakgrund av ökade räntekostnader och leverantörskostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från och med årsskiftet 22/23 och med ytterligare 15% från och med augusti 2023.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtal med Assa Abloy som rör garageporten samt med Kone som ombesörjer hissarna. Styrelsen har också påbörjat översyn av avtal för hantering av garaget samt för leverantör av internet och TV men inte kommit i mål med några nya avtal under 2023.



Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2023 arbetat vidare med ärendet angående skador på ledningar m.m. till följd av marksänkningar.

Under november 2023 har Ikano återkommit till föreningen med förslag om att på egen bekostnad utföra vissa avhjälpande åtgärder av byggfelet. Detta har föranlett styrelsen att återuppta dialogen med Ikano med förhoppning att kunna nå en lösning under nästa år.

Av denna anledning har föreningen under 2023 haft fortsatta kostnader för konsulttjänster och legalt stöd.

Filterbyte: Byte av filter i FTX aggregat i samtliga lägenheter genomfördes.

Föreningen bytte under början av året ut samtliga varmvattenmätare, dessa förväntas ha en livslängd på över 10 år. Man övergick även till gemensam el från och med november där debitering nu sker via föreningens gemensamma elavtal. Detta förväntas leda till lägre kostnader för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 771 238	6 153 750	5 767 933	5 708 284
Resultat efter fin. poster	-1 096 900	-1 280 445	-618 413	-260 913
Soliditet (%)	76	76	76	77
Yttre fond	2 805 585	3 862 750	3 894 447	3 361 718
Taxeringsvärde	342 000 000	342 000 000	258 358 000	258 358 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	702	690	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	78,6	77,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 924	10 024	10 148	9 533
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 924	10 024	10 148	9 533
Sparande per kvm totalyta, kr	218	160	183	261
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	83	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	10	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	121	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,25	0,88	1,27
Räntekänslighet (%)	12,32	14,29	14,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 760 477 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 824 Tkr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	233 254 000	-	-	233 254 000
Fond, yttre underhåll	3 862 750	-	-1 057 165	2 805 585
Balanserat resultat	-4 884 229	-1 280 445	1 057 165	-5 107 509
Årets resultat	-1 280 445	1 280 445	-1 096 900	-1 096 900
Eget kapital	230 952 076	0	-1 096 900	229 855 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 107 509
Årets resultat	-1 096 900
Totalt	-6 204 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	532 729
Att från yttre fond i anspråk ta	-721 699
Balanseras i ny räkning	-6 015 439
	-6 204 409

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 771 238	6 153 750
Övriga rörelseintäkter	3	326 108	165 202
Summa rörelseintäkter		7 097 346	6 318 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 598 120	-4 382 088
Övriga externa kostnader	8	-219 131	-190 914
Personalkostnader	9	-203 634	-206 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 920 804	-1 920 804
Summa rörelsekostnader		-5 941 689	-6 700 234
RÖRELSERESULTAT		1 155 657	-381 282
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 252 557	-899 163
Summa finansiella poster		-2 252 557	-899 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 096 900	-1 280 445
ÅRETS RESULTAT		-1 096 900	-1 280 445



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	293 250 770	295 159 094
Maskiner och inventarier	12	97 638	110 118
Summa materiella anläggningstillgångar		293 348 408	295 269 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 348 408	295 269 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 325	43 915
Övriga fordringar	13	16 205	77 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	823 549	585 798
Summa kortfristiga fordringar		870 079	706 774
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		6 100 000	6 100 000
Summa kortfristiga placeringar		6 100 000	6 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 517 245	1 461 638
Summa kassa och bank		1 517 245	1 461 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 487 324	8 268 412
SUMMA TILLGÅNGAR		301 835 732	303 537 624



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll		2 805 585	3 862 750
Summa bundet eget kapital		236 059 585	237 116 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 107 509	-4 884 229
Årets resultat		-1 096 900	-1 280 445
Summa fritt eget kapital		-6 204 409	-6 164 674
SUMMA EGET KAPITAL		229 855 176	230 952 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	26 748 684
Summa långfristiga skulder		0	26 748 684
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 222 342	44 181 993
Leverantörsskulder		543 104	565 523
Skatteskulder		400 000	263 580
Övriga kortfristiga skulder		34 875	199 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	780 235	626 645
Summa kortfristiga skulder		71 980 555	45 836 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 835 732	303 537 624



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 155 657	-381 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 920 804	1 920 804
	3 076 461	1 539 522
Erhållen ränta	409	78
Erlagd ränta	-2 185 603	-861 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 267	678 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-163 305	129 741
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 980	476 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 942	1 284 450
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-708 335	-875 002
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-708 335	-875 002
ÅRETS KASSAFLÖDE	55 607	409 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 461 638	1 052 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 517 245	1 461 638



Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rudan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 770 344	4 285 044
Hysesintäkter, p-platser	623 856	862 813
Bredband internetanslutning	169 500	169 200
Avgifter värme och vatten	757 603	513 150
Övriga intäkter	358 815	222 697
Intäkt gemensamhetsanläggning	91 120	100 847
Summa	6 771 238	6 153 750

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	1 005	1 483
Försäkringsersättning	289 600	163 719
Elstöd	35 503	0
Summa	326 108	165 202

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	119 944	30 541
Besiktning och service	104 531	43 210
Städning	139 308	132 048
Teknisk förvaltning	81 895	88 112
OVK	0	99 885
Trädgårdsarbete	137 326	125 694
Snöskottning	88 484	93 522
Summa	671 488	613 012

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer	367 078	444 007
Planerat underhåll	721 699	1 649 494
Summa	1 088 777	2 093 501

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	263 366	206 592
Uppvärmning	622 341	585 803
Vatten	96 600	67 338
Sophämtning	238 683	224 214
Summa	1 220 991	1 083 947



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	198 986	192 114
Självrisker	46 700	0
Mättjänster	0	26 891
Kabel-TV/Bredband	171 179	172 623
Fastighetsskatt	200 000	200 000
Summa	616 865	591 628

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	730	113
Övriga förvaltningskostnader	52 788	39 793
Revisionsarvoden	31 250	25 000
Ekonomisk förvaltning	120 020	113 600
Medlems- och föreningsavgifter	7 700	7 590
Bankkostnader	6 644	4 818
Summa	219 131	190 914

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	156 900	157 080
Sociala avgifter	46 734	49 348
Summa	203 634	206 428

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Ränteintäkter	409	78
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 250 624	891 665
Övriga räntekostnader	2 342	7 576
Summa	2 253 375	899 319



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 240 631	313 240 631
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 240 631	313 240 631
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 081 537	-16 173 213
Årets avskrivning	-1 908 324	-1 908 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 989 861	-18 081 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	293 250 770	295 159 094
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 342 000</i>	<i>87 342 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	191 200 000	191 200 000
Taxeringsvärde mark	150 800 000	150 800 000
Summa	342 000 000	342 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 750	124 750
Utgående anskaffningsvärde	124 750	124 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 632	-2 152
Avskrivningar	-12 480	-12 480
Utgående avskrivning	-27 112	-14 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 638	110 118

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 846	77 061
Övriga fordringar	4 359	0
Summa	16 205	77 061



NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 403	359 560
Fastighetsskötsel	0	1 142
Städning	11 664	11 004
Försäkringspremier	167 394	143 189
Kabel-TV	40 919	40 898
Förvaltning	31 169	30 005
Summa	823 549	585 798

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,46 %	14 449 974	15 158 309
SEB*	2024-06-28	4,58 %	6 100 000	6 100 000
SEB	2024-06-28	4,58 %	22 923 684	22 923 684
SEB	2024-02-28	1,30 %	26 748 684	26 748 684
Summa			70 222 342	70 930 677
Varav kortfristig del			70 222 342	44 181 993

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 722 322 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

* Betalningar gällande detta lån vidarefaktureras till Ikano Bostadsproduktion AB, kostnaden för detta lån belastar inte Brf Rudan.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 124	41 139
EI	88 863	24 831
Uppvärmning	101 908	99 650
Utgiftsräntor	110 207	42 844
Sophantering	6 412	6 188
Förutbetalda avgifter/hyror	445 721	411 993
Summa	780 235	626 645

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 635 000	84 635 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen höjde avgifterna med 10% från och med februari 2024. Omläggning av lån; Styrelsen har under 2024 bundit en del av föreningens lån på 2 år.



Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Sven Mikael Svensson
Ledamot/ordförande

Christian Blom
Ledamot

Karl Liljendahl
Ledamot

Olle Rystedt
Ledamot

Petra Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mats Lehtipalo
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516089768

Dokument

Brf Rudan, 769620-3269 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-25 08:38:58 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-05-05 12:52:46 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Sven Mikael Svensson (SMS)
reflex78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2024-04-27 10:43:08 CEST (+0200)

Christian Blom (CB)
blom.christian@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN BLOM"
Signerade 2024-05-05 10:40:24 CEST (+0200)

Karl Liljendahl (KL)
karl.liljendahl@byggelement.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Liljendahl"
Signerade 2024-04-27 18:12:10 CEST (+0200)

Olle Rystedt (OR)
olle.rystedt@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLLE RYSTEDT"
Signerade 2024-04-25 09:02:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516089768

Petra Lundin (PL)
petra.brfrudan@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETRA MINETTE HENRIKA LUNDIN"
Signerade 2024-04-25 14:14:00 CEST (+0200)*

Mats Lehtipalo (ML)
mats@adeco.a.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LEHTIPALO"
Signerade 2024-05-05 12:52:46 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rudan
Org.nr. 769620-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudan för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rudan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-05 12:54:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1340dda71ad042798415ed43132ef7ee