

# Årsredovisning 2024

Brf Rudbecks hus i Sollentuna

769631-7671



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rudbecks hus i Sollentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Lektionen 33	2018	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 3 845 kvm. Byggnadernas totalyta är 5209 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Carlqvist	Styrelseledamot, Ordförande
Annika Thomasson	Styrelseledamot
Emil Classon	Styrelseledamot
Lars Peter Feldt	Styrelseledamot
Malin Kastening	Styrelseledamot
Emma Wallin	Suppleant
Göran Bertil Brunnberg	Suppleant

### Valberedning

Aleandro Lovatello  
Birgitta Nilsson  
Gunhild Eriksson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Beatrice Fejde      Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

## Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomiskförvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	SBC
Trappstädning	Smart Trappstädning
Undercentral (fläkt & värme)	Indoor
Underhåll hissar	Schindler

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I slutet av 2023 togs ett beslut om att höja årsavgifterna med 10 % tidigast från 1 januari 2024. I november 2024 höjdes årsavgifterna med ytterligare 5 %. Styrelsen har därutöver arbetat aktivt kring föreningens ekonomi, bland annat genom att försöka sänka vissa av föreningens kostnader för att därigenom behålla de totala kostnaderna på en jämn nivå. Styrelsens uppfattning är att arbetet lyckats relativt väl, trots generella kostnadsökningar och exempelvis stigande bolåneräntor fram till början av 2024.

År 2025 löper ett av föreningens tre bolån ut. Lånet är f.n. bundet till 0,69 % ränta. Det är för tidigt att säga exakt hur detta kommer att påverka föreningen, men klart är att räntekostnaderna i och med detta kommer att stiga. Mot bakgrund av det nuvarande ränteläget kan förändringen förutsättas motsvara ökade räntekostnader om drygt 300 000 kronor årligen. Föreningens andra två lån är bundna under 2 respektive 3 år från slutet av 2024, dvs till slutet av 2026 och slutet av 2027, med ränta 2,54 respektive 2,69 %.

Respektive lån är på drygt 16,2 msek (totalt ca 48,6 msek) och föreningen amorterar drygt 0,5 msek totalt varje år.

Det finns i dagsläget inga planer på att ändra årsavgifterna. Det är styrelsens uppfattning att årsavgifterna är väl anpassade utifrån nuvarande kostnads- och ränteläge, samt att det i nuvarande årsavgifter även är inkalkylerat åtminstone en del av en kommande höjning av det lån som läggs om i slutet av år 2025. Detta ska dock inte tas som en garanti för att årsavgifterna inte kan komma att ändras framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-11-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Några större förändringar i avtal har inte skett under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 527 948	3 195 259	3 090	2 948
Resultat efter fin. poster	-982 551	-1 083 692	-1 070	-1 093
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	567 577	474 990	360 000	360 000
Taxeringsvärde	129 059 000	129 059 000	129 059 000	95 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	701	678	510
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	83,4	83,8	66,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 726	12 864	13 031	13 169
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 394	9 495	13 031	13 169
Sparande per kvm totalyta, kr	134	118	158	151
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	40	72	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	66	89	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	32	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	138	201	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	1,36	1,11	1,56
Räntekänslighet (%)	16,25	18,35	19,21	25,80

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar påverkar resultatet med 1 676 tsek. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster är -1 117 tsek. Avskrivningarna överstiger således det faktiska resultatet. Det negativa resultatet påverkar med andra ord inte i sig föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens bolån kommer däremot att påverka resultatet i framtiden på grund av ändrade marknadsräntor. Styrelsen arbetar aktivt för att hantera detta. Mer om detta kan läsas i förvaltningsberättelsen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	190 100 000	-	-	190 100 000
Fond, yttre underhåll	474 990	-	92 587	567 577
Balanserat resultat	-4 974 481	-1 083 692	-92 587	-6 150 760
Årets resultat	-1 083 692	1 083 692	-982 551	-982 551
<b>Eget kapital</b>	<b>184 516 817</b>	<b>0</b>	<b>-982 551</b>	<b>183 534 266</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 150 760
Årets resultat	-982 551
<b>Totalt</b>	<b>-7 133 311</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	114 990
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 525
Balanseras i ny räkning	-7 244 776
	<b>-7 133 311</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 527 948	3 195 259
Övriga rörelseintäkter	3	142 305	37 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 670 252</b>	<b>3 232 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 746 973	-1 722 904
Övriga externa kostnader	9	-182 255	-152 322
Personalkostnader	10	-111 456	-103 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 676 076	-1 676 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 716 760</b>	<b>-3 655 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-46 508</b>	<b>-422 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 737	15 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-951 780	-676 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-936 043</b>	<b>-661 022</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-982 551</b>	<b>-1 083 692</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-982 551</b>	<b>-1 083 692</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	231 436 671	233 108 811
Maskiner och inventarier	13	28 849	32 785
Pågående projekt		117 938	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>231 583 458</b>	<b>233 141 596</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>231 583 458</b>	<b>233 141 596</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 832	53 317
Övriga fordringar	14	984 517	988 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 961	97 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 146 310</b>	<b>1 139 869</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		543 415	533 916
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>543 415</b>	<b>533 916</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 689 725</b>	<b>1 673 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 273 184</b>	<b>234 815 381</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 100 000	190 100 000
Fond för yttre underhåll		567 577	474 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 667 577</b>	<b>190 574 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 150 760	-4 974 481
Årets resultat		-982 551	-1 083 692
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 133 311</b>	<b>-6 058 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>183 534 266</b>	<b>184 516 817</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	32 265 880	16 311 567
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 265 880</b>	<b>16 311 567</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 665 179	33 149 104
Leverantörsskulder		90 318	19 792
Skatteskulder		61 180	61 180
Övriga kortfristiga skulder		18 341	18 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	638 019	738 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 473 037</b>	<b>33 986 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 273 184</b>	<b>234 815 381</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-46 508</b>	<b>-422 670</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 676 076	1 676 076
	<b>1 629 568</b>	<b>1 253 406</b>
Erhållen ränta	15 737	15 128
Erlagd ränta	-955 483	-632 280
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>689 822</b>	<b>636 254</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 940	-193 446
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 332	-13 912
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>790 430</b>	<b>428 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 938	17 159
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-117 938</b>	<b>17 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-529 612	-486 209
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-529 612</b>	<b>-486 209</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>142 880</b>	<b>-40 154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 383 667</b>	<b>1 423 821</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 526 547</b>	<b>1 383 667</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rudbecks hus i Sollentuna 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 bredband, 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	1 - 4 %
Maskiner och inventarier	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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 877 984	2 563 869
Hysesintäkter, p-platser	494 306	467 471
Kabel-TV/Bredband	132 264	132 264
Övriga intäkter	23 394	31 655
<b>Summa</b>	<b>3 527 948</b>	<b>3 195 259</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-0
Elprisstöd	0	37 348
Övriga intäkter	142 304	0
<b>Summa</b>	<b>142 305</b>	<b>37 348</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	126 901	87 937
Städning	58 387	63 577
Besiktning och service	94 269	118 886
Trädgårdsarbete	44 710	71 873
Snöskottning	27 221	75 104
Övrigt	0	49 375
<b>Summa</b>	<b>351 488</b>	<b>466 752</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	21 809	33 811
Försäkringsskador	19 938	0
Bostäder	3 216	0
Soprum/miljöanläggning	9 310	2 128
Dörrar och lås/porttele	826	22 751
Övriga gemensamma utrymmen	5 722	0
VA	63 136	7 499
Värme	0	42 740
Ventilation	28 010	0
El	16 582	0
Hissar	74 365	11 043
Tak	8 743	0
Gård/markytor	0	16 875
Försäkringsärende/vattenskada	0	19 386
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	7 474
<b>Summa</b>	<b>251 657</b>	<b>163 707</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	22 403
Dörrar och lås/porttele	3 525	0
<b>Summa</b>	<b>3 525</b>	<b>22 403</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	138 042	207 330
Uppvärmning	426 625	343 737
Vatten	236 012	165 930
Sophämtning	114 772	103 216
<b>Summa</b>	<b>915 450</b>	<b>820 213</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 995	50 327
Kabel-TV	0	9 800
Bredband	0	24 750
Bredband/Kabeltv	140 268	103 714
Arvode teknisk förvaltning	0	30 648
Fastighetsskatt	30 590	30 590
<b>Summa</b>	<b>224 853</b>	<b>249 829</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	77 974	35 933
Förbrukningsmaterial	2 226	5 438
Juridiska kostnader	4 167	15 979
Revisionsarvoden	34 109	32 953
Ekonomisk förvaltning	63 780	62 020
<b>Summa</b>	<b>182 255</b>	<b>152 322</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Löner, arbetare	2 500	2 500
Övriga personalkostnader	105	485
Sociala avgifter	22 901	22 240
<b>Summa</b>	<b>111 456</b>	<b>103 975</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	950 642	675 391
Övriga räntekostnader	1 138	759
<b>Summa</b>	<b>951 780</b>	<b>676 150</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	242 033 000	242 033 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>242 033 000</b>	<b>242 033 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 924 189	-7 252 049
Årets avskrivning	-1 672 140	-1 672 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 596 329</b>	<b>-8 924 189</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>231 436 671</b>	<b>233 108 811</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>122 594 424</i>	<i>122 594 424</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 059 000	103 059 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>129 059 000</b>	<b>129 059 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 345	56 504
Inköp	0	-17 159
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 345</b>	<b>39 345</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 560	-2 624
Avskrivningar	-3 936	-3 936
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-10 496</b>	<b>-6 560</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 849</b>	<b>32 785</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	835	31 313
Övriga fordringar	550	107 490
Nabo Klientmedelskonto	669 320	572 173
Borgo	313 813	277 578
<b>Summa</b>	<b>984 517</b>	<b>988 554</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 803	44 326
Fastighetsskötsel	2 115	0
Städning	8 950	8 287
Försäkringspremier	34 379	29 440
Förvaltning	16 714	15 945
<b>Summa</b>	<b>108 961</b>	<b>97 998</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,54 %	16 319 328	16 492 940
Stadshypotek	2025-09-01	0,69 %	16 311 567	16 487 567
Stadshypotek	2029-12-01	2,69 %	16 300 164	16 480 164
<b>Summa</b>			<b>48 931 059</b>	<b>49 460 671</b>
Varav kortfristig del			16 665 179	33 149 104

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 282 999 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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 246	6 116
El	11 354	24 388
Uppvärmning	75 674	54 535
Vatten	19 507	15 876
Utgiftsräntor	83 982	87 685
Förutbetalda avgifter/hyror	309 539	287 613
Ursprunglig skuld om 269 297 kr skrivs av på 10 år.	107 717	242 367
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>638 019</b>	<b>738 580</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

52 083 000

**2023-12-31**

52 083 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

---

Annika Thomasson  
Styrelseledamot

---

Bo Carlqvist  
Styrelseledamot, Ordförande

---

Emil Classon  
Styrelseledamot

---

Lars Peter Feldt  
Styrelseledamot

---

Malin Kastening  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.06.2025 13:13

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 13:12

**DOCUMENT ID:**

rkWj2GzwMee

**ENVELOPE ID:**

HJgohGMDGel-rkWj2GzwMee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rudbecks hus i Sollentuna, 769631-7671 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

58531afd32fa8d00a887d519ba79892796d93a5969d5a0ea72547f597ab24ef6c9173b92e539378c9d12d7a231cc82598e49c348dfdd6fc878ec7031fc8c12b6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BO CARLQVIST</b> bo.carlqvist@rudbeckshus.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:35 30.05.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.31.103.250
<b>2. Emil Valdemar Classon</b> emil.classon@rudbeckshus.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 07:43 02.06.2025 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.178.69
<b>3. Anita Britt Annika Thomasson</b> annika.thomasson@rudbeckshus.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 20:33 02.06.2025 05:34	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.226.130
<b>4. Lars Peter Feldt</b> peterfeldt56@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:28 01.06.2025 22:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.5
<b>5. MALIN KASTENING</b> malin.kastening@rudbeckshus.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 15:50 09.06.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 87.165.65.70
<b>6. Beatrice Fejde</b> beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 13:13 10.06.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.103.31

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Sonora | Revision

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Rudbecks hus i Sollentuna

Org.nr 769631-7671

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudbecks hus i Sollentuna för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 avveckla 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. 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 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 Rudbecks hus i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 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 dag som framgår av elektronisk signatur

---

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.06.2025 13:15

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 13:12

**DOCUMENT ID:**

BkQj2fMvMex

**ENVELOPE ID:**

Hki2Gzvzll-BkQj2fMvMex

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Rudbecks hus i Sollentuna.pdf  
3 pages

**SHA-512:**

ef6b7c7696eb0d568c25eebd5cb148c7acee4a34cc68d4  
7a095c95bc5034738618ffbd9d5fe9d17d862c2d9af225e  
282d2959ee14e398e5ba18541a202e74305

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	10.06.2025 13:15	eID	Swedish BankID
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	10.06.2025 13:14	Low	IP: 4.223.103.31

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed