



HSB Brf Rudan 146 ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716416-7921

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Org.nr: 716416-7921

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rudan Större 13, Katarina församling i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
4	lägenheter (bostadsrätt), 5 rum och kök	627,5
23	lägenheter (bostadsrätt), 3 rum och kök	2 077,5
16	lägenheter (bostadsrätt), 2 rum och kök	1 065,5
4	lägenheter (bostadsrätt), 1 rum och kök	182,0
6	lokaler (hyresrätt)	467,0
5	förråd (hyresrätt)	40,5
		<hr/> 4 460,0

Föreningens fastighet är byggd 1903 värdeår 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Händelser efter brand 2018

I slutet av juli 2018 drabbades en av fastighetens lokaler på Folkungagatan 87 av en omfattande brand. I lokalen bedrev Söder snabb KemTvätt AB verksamhet. Brandförsvaret fick branden snabbt under kontroll men skadorna i lokalen blev omfattande. Intilliggande bostadsrätter drabbades av rök- och sotskador. Under senare delen av 2018 totalsanerades lokalen och styrelsen valde också att säga upp hyreskontraktet med Söder snabb KemTvätt AB. Arbetet med att återställa lokalen påbörjades under 2019 och har avslutats under våren 2020. Under 2019 har föreningen erhållit ersättning från Länsförsäkringar om 1 468 204 SEK för återställande av skadorna. Den ackumulerade kostnaden för att återställa lokalen efter brand och kostnader för anpassning/ombyggnad av lokalen uppgick till 4 193 302 SEK och är rubricerad i balansräkningen under byggnad.

Från och med februari 2020 har Kliniké AB, en laser- och skönhetsklinik, tillträtt som ny hyresgäst till lokalen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fönster	Målning, fönster mot gatan

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fastighet	Byte av samtliga avloppsrör i källaren Folkungagatan 89-91. Byte har skett från avloppsrör i gjutjärn till motsvarande i syrefast och rostfritt material med en avsevärt bättre hållbarhet och livslängd.
2017	Fastighet	Installation av ny ventilation i en lokal och byte till bullerdämpande fönsterglas mot gatan.
2016	Fastighet	Tätning av tak i två lokaler för att eliminera luktproblem i lägenheterna ovanför.
2015	Fastighet	Målning av fönster mot gården, målning av golv i källare och soprum samt lackning av portar utvändigt mot gatan.
2014	Fastighet	Byte av fastighetens fjärrvärmecentral.
2013	Fastighet	Ombyggnation av ventilation i en av fastighetens hyreslokaler.
2012	Fastighet	Underhåll av stengolv och målning i entréer och trpphus samt byte av stuprör.
2011	Fastighet	Målning av tak och installation av fiber för internet, tv och telefoni.
2006-2010	Fastighet	Renovering och modernisering av hissar, målning och renovering av fönster, omputsning av fasaden mot gård, dränering av grund mot gård samt nyanläggning av gårdens ytskick.

Övriga väsentliga händelser

Covid-19

Föreningen har gett rabatt på lokalhyran för perioden mars-juni 2020 till de kommersiella hyresgäster som verkar i branscher som drabbats av coronapandemin. Bidrag har erhållits av Länsstyrelsen i Stockholm motsvarande ett belopp om 50 procent av den lämnade rabatten.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-05. Av föreningens 67 medlemmar närvarade 10 och av föreningens totala röstetal 47 fanns 12 röster representerade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-11-05 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cecilia Silfverswärd	Ledamot
Claes Hagberg	Ledamot
Jonas Svensson	Ledamot
Margareta Westerberg	Ledamot
Robert Wennerström	Ledamot
Carola Choi	Suppleant
Dag Hernried	Suppleant
Jordanis Caracolias	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-11-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cecilia Silfverswärd	Ledamot
Claes Hagberg	Ledamot
Jonas Svensson	Ledamot
Robert Wennerström	Ledamot
Simon Sjöstrand	Ledamot
Dag Hernried	Suppleant
Jordanis Caracolias	Suppleant
Vakant	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Svensson, Simon Sjöstrand, Jordanis Caracolias och Dag Hernried.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Claes Hagberg, Robert Wennerström, Cecilia Silfverswärd och Jonas Svensson. Teckning sker två i förening.

02

CA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Revisorer

Jan Törnebohm	Föreningsvald ordinarie
Anders Sjödin	Föreningsvald suppleant
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonas Svensson.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Olderius och Astrid Jönsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 67 (66) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019).

Överlåtelse

Av föreningens 47 st medlemslägenheter har under året 5 (3) överlåtits. Under året har 1 (-) lokalöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder. *07*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	496	495	496	496	496
Totala intäkter kr/kvm*	731	1 028	701	684	717
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	257	445	197	223	285
Belåning, kr/kvm	3 403	3 499	3 135	3 220	3 306
Räntekänslighet	8%	8%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	438	433	477	436	404
Energikostnader kr/kvm	159	161	157	153	149

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 235	4 556	3 105	3 031	3 177
Resultat efter finansiella poster	792	1 463	488	313	788
Soliditet	33%	30%	27%	25%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 234 763
Rörelsekostnader	- 2 297 963
Finansiella poster	- 145 033
Årets resultat	791 766

Planerat underhåll	+ -
Avskrivningar och utrangeringar	+ 348 813
Årets sparande	1 140 579

Årets sparande per kvm total yta 257

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 821 876	1 172 128	705 546	-1 030 519	1 462 659
Reservering till fond 2019			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-114 211	114 211	
Balanserat i ny räkning				1 462 659	-1 462 659
Årets resultat					791 766
Belopp vid årets slut	4 821 876	1 172 128	1 091 335	46 351	791 766

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	46 351
Årets resultat	791 766
Reservering till underhållsfond	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	338 117

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	338 117
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 234 763	4 556 083
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 818 670	-1 733 410
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 486	-76 487
Planerat underhåll		-	-114 211
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 994	-113 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 813	-401 691
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-	-500 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 297 963</u>	<u>-2 938 838</u>
Rörelseresultat		936 799	1 617 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 524	12 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-158 557</u>	<u>-167 475</u>
Summa finansiella poster		<u>-145 033</u>	<u>-154 586</u>
Årets resultat		791 766	1 462 659

02

c/f

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 22 381 788 18 537 299

Pågående nyanläggningar

Not 9 - 2 736 246

22 381 788 21 273 545*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

22 382 288 21 274 045**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

51 219 29 706

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 341 523 1 862 446

Övriga fordringar

Not 11 6 323 531 799

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 180 872 180 224

1 579 937 2 604 175

Kassa och bank

Not 13 40 864 40 714

Summa omsättningstillgångar

1 620 801 2 644 889**Summa tillgångar****24 003 089** **23 918 934** *02*

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	4 821 876	4 821 876	
Upplåtelseavgifter	1 172 128	1 172 128	
Yttre underhållsfond	1 091 335	705 546	
	<u>7 085 339</u>	<u>6 699 550</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	46 351	-1 030 519	
Årets resultat	791 766	1 462 659	
	<u>838 117</u>	<u>432 140</u>	
Summa eget kapital	<u>7 923 456</u>	<u>7 131 690</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	-	15 129 099
		-	15 129 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 129 099	429 340
Leverantörsskulder		206 187	404 114
Skatteskulder		34 867	23 364
Fond för inre underhåll		28 351	28 351
Övriga skulder	Not 16	79 749	207 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 381	565 609
		<u>16 079 633</u>	<u>1 658 145</u>
Summa skulder		16 079 633	16 787 244
Summa eget kapital och skulder		24 003 089	23 918 934

02

OH

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	791 766	1 462 659
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 813	401 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 140 579</u>	<u>1 864 349</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	503 316	-462 578
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-278 271</u>	<u>-294 269</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 365 624</u>	<u>1 107 502</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 457 057</u>	<u>-2 736 246</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 457 057</u>	<u>-2 736 246</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-429 340</u>	<u>1 620 660</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-429 340</u>	<u>1 620 660</u>
Årets kassaflöde	-520 773	-8 084
Likvida medel vid årets början	1 903 159	1 911 243
Likvida medel vid årets slut	1 382 387	1 903 159

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,56% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 557 944 kr.

02



HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 958 760	1 956 760
Hyror	1 385 937	1 156 446
Övriga intäkter	50 567	1 695 309
Bruttoomsättning	<u>3 395 264</u>	<u>4 808 515</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-112 795	-252 432
Hyresförluster	-47 706	0
	3 234 763	4 556 083
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	177 055	181 919
Reparationer	268 571	207 266
El	105 952	108 865
Uppvärmning	486 811	500 036
Vatten	113 075	106 951
Sophämtning	153 185	132 434
Fastighetsförsäkring	101 247	97 488
Kabel-TV och bredband	116 985	113 721
Fastighetskatt och fastighetsavgift	183 163	180 719
Förvaltningsarvoden	100 821	95 302
Övriga driftkostnader	11 805	8 708
	1 818 670	1 733 410
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-	3 902
Administrationskostnader	5 278	35 957
Extern revision	11 888	11 758
Konsultkostnader	1 400	4 950
Medlemsavgifter	19 920	19 920
	38 486	76 487
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	70 000	92 000
Sociala avgifter	21 994	21 040
	91 994	113 040
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Kostnad av engångskaraktär	-	500 000
	-	500 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	516	1 205
Övriga ränteintäkter	13 008	11 684
	13 524	12 889
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 657	167 438
Övriga räntekostnader	900	37
	158 557	167 475



HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	27 091 830	27 091 830
Anskaffningsvärde mark	3 541 410	3 541 410
Investering från pågående nyanläggningar	4 193 302	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 826 542	30 633 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 095 941	-11 694 251
Årets avskrivningar	-348 813	-401 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 444 754	-12 095 941
Utgående bokfört värde	22 381 788	18 537 299
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 200 000
Summa taxeringsvärde	146 600 000	146 600 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 736 246	-
Årets investeringar	1 457 057	2 736 246
Investering från pågående nyanläggningar	-4 193 302	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	2 736 246
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 323	6 322
Skattefordran	-	525 477
	6 323	531 799
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	180 872	180 224
	180 872	180 224

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	SEB	18 029	17 879
	Swedbank	22 835	22 835
		40 864	40 714

Not 14		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658761123	0,81%	2021-08-15	775 000	60 000
Swedbank	2658761149	0,80%	2021-06-30	3 400 000	100 000
Swedbank	2757370339	0,79%	2021-06-28	2 246 237	52 240
Swedbank	2757370347	0,79%	2021-06-28	2 402 986	55 884
Swedbank	2757370354	0,79%	2021-06-28	1 264 617	36 384
Swedbank	2757370362	0,79%	2021-06-28	2 787 759	64 832
Swedbank	2851115143	0,79%	2021-06-28	302 500	10 000
Swedbank	2952154462	0,79%	2021-06-28	1 950 000	50 000
				15 129 099	429 340

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 982 399

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 327 000 24 327 000

Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	15 129 099	429 340
		15 129 099	429 340

Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	-	102 876
	Momsskuld	79 749	-508
	Källskatt	-	104 998
		79 749	207 366

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	1 603	3 558
	Förutbetalda hyror och avgifter	293 646	218 784
	Övriga upplupna kostnader	306 132	343 267
		601 381	565 609

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



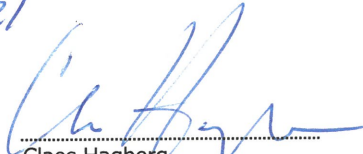
HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm


Noter

2020-12-31 2019-12-31

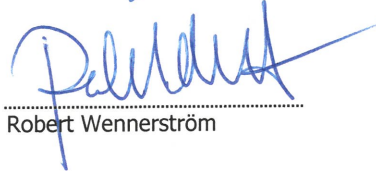
Stockholm, den 11 oktober 2021


Cecilia Silfverswärd

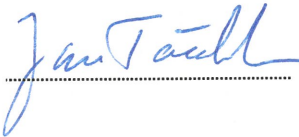

Claes Hagberg


Jonas Svensson

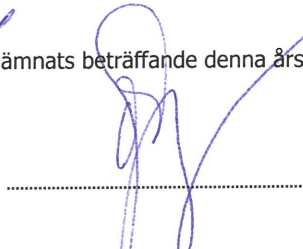

Simon Sjöstrand


Robert Wennerström

Vår revisionsberättelse har ²⁰²¹⁻¹⁰⁻¹⁴ - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Taub

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rudan nr 146 i Stockholm, org.nr. 716416-7921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rudan nr 146 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rudan nr 146 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 14 / 10 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jan Törnebohm
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor