



Org Nr: 716417-6955

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm

Org.nr: 716417-6955

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan 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 Ryssjan 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	4 550
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	144
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1925 värdeår 1929.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2020 har (1) säkerhetsdörrar installerats hos samtliga medlemmar, (2) trapphusen målats om inkl. byte av belysningsarmatur, (3) Renovering samt flytt av tvättstuga och torkrum Blecktornsstigen, (4) omläggning samt nyplanering rabatter södergården, och (5) de horisontella stammarna i källarplanen bytts ut. Planerat underhåll efter avslutat räkenskapsår inkluderar bland annat (1) renovering av torkrum Metargatan, (2) bytebelysningsarmatur källare och vindar, och (3) omläggning samt plantering södergården – de rabatter som ej gjordes under 2020.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Belysningsarmatur	Byte av belysningsarmatur källargångar samt vind
2021	Torkrum	Ommålning av torkrum Metargatan
2021	Trädgård	Omläggning samt nyplanering rabatter södergården. Gäller de rabatter som ej gjordes under 2020

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Fasad	Omputsning Bl.St 3 - 7
2012	Fönster	Renovering Bl.St 3 -7
2014	Fönsterbänk	Asbestsanering (Temperatur skydd mot radiatorer)
2015	Trapphus	Byte belysningsarmatur
2016	Fasad/Fönst	Bl.St 6-8-9-10-12 Omputsning fasad Renovering fönster
2017	Fönster	Hela Södra sidan + resterande väster: Renovering
2017	Postboxar	Byte till postboxar
2017	Stammar	Byte samtliga stammar. Renovering bad / toaletter
2018	Stammar	Stambyte fortsättning och avslutat
2020	Trapphus	Installation av säkerhetsdörrar
2020	Trapphus	Renovering av trapphus
2020	Tvättstuga	Renovering och flytt av tvättstuga.
2020	Hela fastigheten	Byte av horisontella avloppsstammar





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

I enighet med beslut under föreningsstämman 2019 har föreningen sålt två råytor, Blecktornsstigen 16, till Blå Stenen Stockholm AB. Blå Stenen Stockholm AB har påbörjat arbetet med att förädla dessa ytor till bostadsrätter. Planerat färdigställande under andra kvartalet 2021.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Emelie Bergbohm	Ordförande
Jens Fredin	Ledamot
Viktor Ahrens	Ledamot
Lukas Narvaja	Ledamot
Rodrigo Svensson	Ledamot
Pär Leander	Suppleant
Karin Ander	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Viktor Ahrens	Ordförande
Jens Fredin	Ledamot
Lukas Narvaja	Ledamot
Maud Rafstedt	Ledamot
Clara Mannheimer	Ledamot
Victor Harju	HSB-ledamot
Pär Leander	Suppleant
Karin Ander	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Viktor Ahrens, Lukas Narvaja, Karin Ander, och Pär Leander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jens Fredin, Viktor Ahrens, Lukas Navaja och Clara Mannheimer. Teckning sker två i förening. □

### Revisorer

Ancie Lind	Föreningsvald ordinarie
Kristin Molin	Föreningsvald suppleant
Ola Trané/BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Victor Harju.

### Valberedning

Valberedningen består av Åsa Ekman, Martina Ståhl och Malin Fajersson.

### 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 fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt 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 108 (114) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 13 (6) överlåtelser 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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	739	739	695	668	628
Totala intäkter kr/kvm*	808	781	716	703	667
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	198	228	149	-21	155
Belåning, kr/kvm	5 492	6 159	4 856	3 800	0
Räntekänslighet	8%	9%	7%	6%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	563	446	477	663	450
Energikostnader kr/kvm	209	203	230	222	220

\*fr.o.m 2020 beräknas nyckeltalet 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) vilket i så fall framgår 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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm

### 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" får man utgå från 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. 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.

### 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		3 788 685
Rörelsekostnader	-	3 515 618
Finansiella poster	-	217 481
<b>Årets resultat</b>		<b>55 586</b>
Planerat underhåll	+	244 382
Avskrivningar	+	628 502
<b>Årets sparande</b>		<b>928 470</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>198</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	457 101	2 147 900	3 536 735	-89 256	531 117
Reservering till fond 2020			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-213 382	213 382	
Balanserad i ny räkning				531 117	-531 117
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					55 586
Belopp vid årets slut	457 101	2 147 900	4 123 353	-144 757	55 586

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	441 861
Årets resultat	55 586
Reservering till underhållsfond	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	213 382
Summa till stämmans förfogande	<b>-89 171</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-89 171</b>
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 788 685	3 666 475
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 232 648	-2 092 786
Övriga externa kostnader	Not 3	-289 186	-67 391
Planerat underhåll		-244 382	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 900	-121 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-628 502</u>	<u>-540 012</u>
Summa rörelsekostnader		-3 515 618	-2 822 093
<b>Rörelseresultat</b>		<b>273 067</b>	<b>844 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 565	2 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-220 046</u>	<u>-316 148</u>
Summa finansiella poster		-217 481	-313 265
<b>Årets resultat</b>		<b>55 586</b>	<b>531 117</b>



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 175 320	28 647 802
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	187 069
		<u>34 175 320</u>	<u>28 834 871</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 175 820</u>	<u>28 835 371</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	729
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 133 765	6 825 635
Placeringskonto HSB Stockholm		111	111
Övriga fordringar	Not 10	17 714	717 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 607	196 714
		<u>2 355 196</u>	<u>7 740 823</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 355 196</u>	<u>7 740 823</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 531 017</b>	<b>36 576 194</b>



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	457 101	457 101
Upplåtelseavgifter	2 147 900	2 147 900
Yttre underhållsfond	4 123 353	3 536 735
	<u>6 728 354</u>	<u>6 141 736</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-144 757	-89 256
Årets resultat	55 586	531 117
	<u>-89 171</u>	<u>441 861</u>
Summa eget kapital	<u>6 639 183</u>	<u>6 583 597</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 14 760 000	28 777 500
	<u>14 760 000</u>	<u>28 777 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 017 500	130 000
Leverantörsskulder	127 729	368 225
Skatteskulder	1 393	0
Fond för inre underhåll	73 685	73 685
Övriga skulder	Not 14 3 156 631	11 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 754 895	631 371
	<u>15 131 833</u>	<u>1 215 097</u>
Summa skulder	29 891 833	29 992 597
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>36 531 017</b>	<b>36 576 194</b>



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	55 586	531 117
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	628 502	540 012
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>684 088</u>	<u>1 071 129</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	693 756	-189 563
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 029 236	-1 386 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 407 081</u>	<u>-504 762</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 968 951</u>	<u>-44 062</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 968 951</u>	<u>-44 062</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-3 130 000</u>	<u>5 907 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 130 000</u>	<u>5 907 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 691 870</b>	<b>5 358 676</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 825 746</b>	<b>1 467 070</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 133 875</b>	<b>6 825 746</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Ryssjan 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 1,55% av anskaffningsvärdet.

#### 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 styrelsen.

#### 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.



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 362 184	3 363 684
Hyror	324 208	273 321
Övriga intäkter	194 381	83 208
Bruttoomsättning	<u>3 880 773</u>	<u>3 720 213</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-92 088</u>	<u>-53 738</u>
	<b>3 788 685</b>	<b>3 666 475</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	348 400	396 449
Reparationer	302 600	168 817
El	79 509	87 814
Uppvärmning	803 580	822 306
Vatten*	98 648	41 687
Sophämtning	66 773	65 935
Fastighetsförsäkring	77 180	70 489
Kabel-TV och bredband	162 382	161 090
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	140 807	137 011
Förvaltningsarvoden	116 128	120 994
Övriga driftkostnader	36 641	20 194
	<u>2 232 648</u>	<u>2 092 786</u>
*2019 gjordes en vattenavräkning från 2015-2019		
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 642	3 207
Administrationskostnader	84 988	27 550
Extern revision	11 100	10 475
Konsultkostnader	111 296	0
Medlemsavgifter	26 160	26 160
	<u>289 186</u>	<u>67 391</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	90 000	90 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	3 000	4 000
Sociala avgifter	25 700	25 704
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>120 900</u>	<u>121 904</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 346	2 817
Ränteintäkter skattekonto	16	0
Övriga ränteintäkter	203	66
	<u>2 565</u>	<u>2 883</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 970	193 840
Övriga räntekostnader	76	122 308
	<u>220 046</u>	<u>316 148</u>



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	34 372 053	34 372 053
Årets investeringar	5 968 951	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	187 069	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 528 073</b>	<b>34 372 053</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 724 251	-5 184 239
Årets avskrivningar	-628 502	-540 012
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 352 753</b>	<b>-5 724 251</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 175 320</b>	<b>28 647 802</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 051 000	1 051 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 598 000	2 598 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>143 649 000</b>	<b>143 649 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	187 069	143 007
Omklassificering till byggnad	-187 069	44 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>187 069</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11 177	22 472
Skattefordran	0	2 403
Övriga fordringar	6 537	692 759
	<b>17 714</b>	<b>717 634</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	203 607	196 714
	<b>203 607</b>	<b>196 714</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm****Noter** **2020-12-31**    **2019-12-31****Not 12    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	236240	1,19%	2022-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	410434	0,44%	2021-02-03	6 000 000	0
Stadshypotek AB	440527	0,45%	2021-07-16	4 937 500	50 000
Stadshypotek AB	465008	0,62%	2024-12-30	4 840 000	0
				25 777 500	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 527 500**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **14 760 000**

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 29 000 000    29 000 000**Not 13    Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	11 017 500	130 000
	<b>11 017 500</b>	<b>130 000</b>

**Not 14    Övriga skulder**

Depositioner	150 000	0
Källskatt	0	11 816
Övriga kortfristiga skulder	3 006 631	0
	<b>3 156 631</b>	<b>11 816</b>

**Not 15    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	10 111	9 395
Förutbetalda hyror och avgifter	313 298	287 937
Övriga upplupna kostnader	431 486	334 039
	<b>754 895</b>	<b>631 371</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

### Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Viktor Ahrens

.....  
Jens Fredin

.....  
Lukas Narvaja

.....  
Maud Rafstedt

.....  
Clara Mannheimer

.....  
Victor Harju

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ancie Lind

.....  
Ola Trané / BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm, org.nr. 716417-6955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryssjan 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsett 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 uppger, 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.

### Revisor utsett 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 Bostadsrättsförening Ryssjan 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den / 2021

.....  
Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Ancie Lind  
Av föreningen vald revisor