



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rud i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
248 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
183 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2590 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSVIGT
624 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

Org nr 773200-1339

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheterna Gapern 2 och 3, som stod färdigställd år 1967, Lusten 2 och 3, som stod färdigställd år 1968, Lusten 4, som stod färdigställd år 1971 och Lången 1 och 2 som stod färdigställd år 1969. Fastigheterna innehas med tomträtt. Föreningen omfattar 33 hus om sammanlagt 94 trappuppgångar med adresserna Fadderortsgatan 1-39 och 2-8, Horsensgatan 2-80 samt Mossgatan 165-223. Byggnaderna innehåller 872 bostäder på totalt 59.574 m², 31 uthyrningslokaler, 110 garage och till varje lägenhet ingår en uppställningsplats för bil, varav 226 är utrustade med motorvärmare. Föreningen har fyra egna bostadsrätter. En av dessa disponerar föreningen till kontor, två är uthyrda och en är avsedd att användas till övernattningslägenhet och evakueringslägenhet vid t.ex.. vattenskador. Fastigheternas taxeringsvärde är totalt 417.706 tkr. Länsförsäkringar är försäkringsgivare för föreningens fastigheter. Från och med 2010 har föreningen tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen. Bostadsrättstillägget är ett komplement till fastighetsförsäkringen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsföreningar version 5 med anpassning av §11 Insats och årsavgift samt §27 Fonder.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Bo-Lennart Christensen, Ulf Jansson, Ingalill Sjö-Gustafsson, Inga-Lena Söderström och Rolf Johansson. Till suppleanter utsågs Margareta Nyberg och Britt-Louise Garsing. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Bo-Lennart Christensen	ordförande	i tur att avgå
Ulf Jansson	vice ordförande	
Ingalill Sjö-Gustafsson	sekreterare	i tur att avgå
Margareta Nyberg	vice sekreterare	i tur att avgå
Rolf Johansson	ledamot	
Britt-Louise Garsing	ledamot	
Inga-Lena Söderström	ledamot/studieorganisatör	i tur att avgå
Ann-Cathrin Karlsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Inga-Lena Söderström, Ulf Jansson, Ingalill Sjö-Gustafsson och Bo-Lennart Christensen, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Bertil Tving, sammankallande och David Sjöberg.



HSB - bostadsrättsföreningar

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

Org nr 773200-1339

Revisorer: Revisorer har varit Anders Runemark med Rigmor Gustavsson som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland som även utför teknisk förvaltning/fastighetsskötsel enligt avtal. Intern förvaltare/vicevärd har Bengt Larsson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Miljö och fritidskommittén

Kommittén har under året haft följande sammansättning:

Birger Sundin	ordförande	
Maria Aas	sekreterare	i tur att avgå
Börje Nilsson		i tur att avgå
Gun-Britt Johansson		i tur att avgå
Malin Knutsson		
Studieorganisatör	adjungeras	
Förvaltare	adjungeras	

Under året har 4 (4) protokollförda sammanträden hållits.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning Fastighetsskötsel samt energioptimeringsavtal
Karlstad Energi	El, nät, fjärrvärme samt sophanteringsavtal
Karlstad Kommun	Vatten
COM Hem	Kabel-TV
Securitas	Låsöppning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Nordisk Hiss	Serviceavtal
Rydahls Elektriska	Serviceavtal
Aimo Park	Parkeringsverksamhet

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av elmätare IMD	2018
Modernisering av hissar Horsensg 2, 26, 28 och 48.	2018
Modernisering av hissar Fadderortsg 2, 4, 6 och 8	2017
Passersystem	2016
Balkonger	2013-2014
Stambyte/badrum	2006-2009
Tvättstugor	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-04.

Reparationer: Vattensador ca 150 tkr (avser självrisk). Åsknedslag i datoriserat passersystem 45 tkr (avser självrisk).



HSB - där möjligheterna bor

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Byte lgh dörrar samt entrédörrar	ca	12 mkr
- Totalkostnad dörrar ca 22 mkr, resterande del nästa år		
Omläggning asfalt parkering Gapern 3 och Lusten 3	ca	560 tkr
Målning cykelrum Mossgr 189-193	ca	75 tkr

Framtida Underhåll: Byte av lgh dörrar fortsätter under 2020. Föreningen bedömer att nya lån på ca 6 mkr kommer att behövas. Asfaltering P-ytor Lusten 3 ca 1 mkr och målning källare Gapern 3 ca 150 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2018-08-15.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 624 kr/m² inklusive balkongtillägg och är en höjning med 2% från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning med 2% på avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar värme, vatten och kabel-TV avgift. Föreningen har infört individuell mätning av hushållsel. Kostnaden debiteras på avgiftsavin med en förskjutning av 4 månader.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 154 mkr. Under året har föreningen amorterat 2,4 mkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

Övrigt: Föreningen kommer göra ett öppet yrkande i kommande momsdeklaration till Skatteverket gällande momsavdrag för investeringen från 2018 (IMD för elavläsning). Beloppet uppgår till ca 750 tkr. Då bedömning görs att rättslaget fortfarande är osäkert för momsavdraget har inga korrigeringar gjorts i redovisningen ännu. IMD har nu varit igång under hela 2019. Detta ger effekt i redovisningen av högre intäkter och högre driftkostnader.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 78 (82) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 1045 varav röstberättigade medlemmar 801 varav HSB Värmland utgör en medlem.

Åtta tipspromenader har anordnats under året, fyra på våren och fyra på hösten. Deltagarna har grillat korv, fått saft eller kaffe. Alla deltagande barn har fått priser. För vuxna har priserna lottats ut bland deltagarna.

På tipsraden för vuxna erhålls poäng och efter åttonde och sista promenaden räknas poängen samman och först då står det klart vem som blivit årets tipspromenadmästare.

I lokalerna på Fadderortsgatan 1 och Mossgratan 199 har medlemmarna deltagit i sång och musik.

Lokalerna har också använts för familjehögtider.

I föreningen finns en boulebana där medlemmar/boende har spelat boule.

Föreningens äldre medlemmar och pensionärer bjöds på lucia/julkaffe med underhållning i Ruds servicehus 16 december.

Styrelsen och revisorerna i vår förening har inbjudits och deltagit i kurser och seminarier anordnade av HSB Värmland.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	39 951	37 912	37 479	36 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 181	2 653	2 325	3 439
Soliditet, %	32%	33%	32%	31%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	624	612	612	606
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 590	2 630	2 687	2 726
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	576	428	435	422

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 964 400	49 592 267	22 886 487	2 652 998
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 652 998	-2 652 998
Extra avsättning enl stämmobeslut		858 871	-858 871	
Avsättning framtida underhåll enligt plan		5 632 766	-5 632 766	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-12 580 278	12 580 278	
Årets resultat				-4 181 369
Belopp vid årets utgång	5 964 400	43 503 626	31 628 126	-4 181 369

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	25 539 485
Extra avsättning underhållsfond enl stämmobeslut	-858 871
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	12 580 278
Avsättning till underhållsfonden*	-5 632 766
Årets resultat	-4 181 369
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	27 446 757

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **27 446 757**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl. stammar.

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

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	39 951 230		37 912 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 605		128 760
Summa rörelseintäkter		40 177 835		38 041 165
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-32 829 201		-23 737 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 691 162		-1 818 603
Personalkostnader och arvode	Not 6	-1 371 577		-1 749 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 535 694		-6 347 322
Summa rörelsekostnader		-42 427 635		-33 652 588
Rörelseresultat		-2 249 800		4 388 576
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 042		27 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 962 612		-1 762 985
Summa finansiella poster		-1 931 570		-1 735 578
Resultat efter finansiella poster		-4 181 369		2 652 998
Årets resultat		-4 181 369		2 652 998

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	220 652 839	227 175 015
Inventarier och installationer	Not 9	94 780	108 320
Summa materiella anläggningstillgångar		220 747 619	227 283 335

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**220 748 119****227 283 835****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 811	77 406
Övriga fordringar	Not 11	38 667	38 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 265 293	732 771
Summa kortfristiga fordringar		1 318 771	848 502

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	9 070 021	9 038 979
Summa kortfristiga placeringar		9 070 021	9 038 979

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	10 076 350	12 136 806
Summa kassa och bank		10 076 350	12 136 806

Summa omsättningstillgångar**20 465 142****22 024 287****Summa tillgångar****241 213 261****249 308 122**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll	43 503 625	49 592 266
Summa bundet eget kapital	49 468 025	55 556 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	31 628 127	22 886 487
Årets resultat	-4 181 369	2 652 998
Summa fritt eget kapital	27 446 757	25 539 486

Summa eget kapital

76 914 782	81 096 152
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	152 925 000	154 275 000
Summa långfristiga skulder		152 925 000	154 275 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 350 000	2 400 000
Leverantörsskulder		2 094 943	2 218 965
Skatteskulder		112 974	81 617
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 314 718	2 244 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 500 845	6 991 688
Summa kortfristiga skulder		11 373 479	13 936 970

Summa skulder

164 298 479	168 211 970
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

241 213 261	249 308 122
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Ekonomisk livslängd har bedömts per husdel på mellan 77-90 år från byggnadens värdeår.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,2% / år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Avskrivning på markanläggning sker med 6,7% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

42,8 mkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	35 194 552	34 504 032
	Arsavgiftsbortfall bostäder	-2 412	-2 412
	Hysesintäkt lokaler	122 052	118 972
	Hysesintäkt garage och bilplatser	680 330	634 840
	Hysesintäkt övrigt	24 110	106 260
	Årsavgift konsumtionsavgift el *	1 836 685	284 962
	Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
	Övriga intäkter i verksamheten	192 612	307 255
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	138 563	134 636
	Övriga fakturerade kostnader	0	637
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 933 397	1 991 881
		39 951 230	37 912 405

* IMD har nu körts hela året, därav högre intäkt

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	155 517	60 000
	Bidrag	71 088	68 760
		226 605	128 760

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-935 400	-1 656 775
	El*	-3 030 115	-1 482 854
	Uppvärmning	-6 063 699	-6 322 728
	Tomträttsavgäld	-1 172 996	-1 172 996
	Vatten	-1 835 065	-1 812 524
	Renhållning	-614 776	-635 646
	Bevakningskostnader	-63 750	-10 014
	TV, bredband, iptelefoni	-250 689	-240 829
	Serviceavtal	-354 022	-218 835
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 579	-29 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-4 082 973	-3 871 640
	Försäkringar	-372 181	-369 160
	Fastighetsskatt	-1 202 144	-1 150 608
	Periodiskt underhåll	-12 580 279	-4 477 772
	Övriga driftskostnader	-244 536	-285 432
		-32 829 201	-23 737 314

* IMD har nu körts hela året, därav högre kostnad

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 126	-22 124
	Förvaltningskostnader	-940 781	-968 825
	Kostnader överlåtelse och panter	-71 638	-99 793
	Föreningsverksamhet	-11 400	-6 652
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-69 630	-129 710
	Konsulter	-45 000	-76 719
	Förbrukningsinventarier	-16 643	-44 000
	Medlemsavgifter HSB	-373 600	-373 600
	Stämma och styrelse	-10 856	-5 700
	Arrende, hyra, leasing	-125 488	-91 479
		-1 691 162	-1 818 603

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.		
	Arvode till styrelsen	-225 060	-146 144
	Löner för anställda	-674 991	-924 537
	Övriga arvoden	-87 632	-145 142
	Övriga personalkostnader	-1 075	-15 686
	Revisionsarvode	-6 975	-6 825
	Sociala avgifter	-371 907	-511 016
	Utbildning	-3 938	0
		-1 371 577	-1 749 350

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-6 407 712	-6 219 339
	Markanläggningar	-114 442	-114 443
	Maskiner och inventarier	-13 540	-13 540
		-6 535 694	-6 347 322

Not 8	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		305 462 067	301 302 128		
	Årets investering byggnader		0	4 159 963		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		3 593 082	3 593 082		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		309 055 149	309 055 173		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-79 535 086	-73 315 750		
	Årets avskrivningar byggnader		-6 407 712	-6 219 339		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-2 345 070	-2 230 626		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-114 442	-114 443		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-88 402 310	-81 880 158		
	Utgående bokfört värde		220 652 839	227 175 015		
	Bokförda värden byggnader		219 519 269	225 927 002		
	Bokförda värden markanläggningar		1 133 570	1 248 013		
	Fastighetsbeteckning:	Gapern 2 och 3, Lusten 2, 3 och 4 samt Lången 1 och 2.				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1967-1980	370 000 000	132 400 000	502 400 000	417 600 000
	Lokaler		24 000	116 000	140 000	106 000
			370 024 000	132 516 000	502 540 000	417 706 000
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		205 600	205 600		
	Utgående anskaffningsvärden		205 600	205 600		
	Ingående avskrivningar		-97 280	-83 740		
	Årets avskrivningar		-13 540	-13 540		
	Utgående avskrivningar		-110 820	-97 280		
	Utgående bokfört värde		94 780	108 320		
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500	500		
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto		22 362	21 713		
	Övriga fordringar		16 305	16 612		
			38 667	38 325		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		420 978	372 181		
	Förutbetald tomträttsavgäld		661 689	293 249		
	Förutbetald kabel-TV och bredband		58 751	58 696		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 875	8 645		
			1 265 293	732 771		

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	rörlig	rörlig	9 070 021	9 038 979

Not 14 Kassa och bank

Kassa			32 504	20 022
Nordea			9 438 032	11 849 760
Swedbank			594 150	255 360
Medlemskonto Konsum Värmland			11 664	11 664
			10 076 350	12 136 806

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea*		1,19%	2020-02-12	42 775 000	350 000
Nordea		1,55%	2022-01-19	47 000 000	0
Nordea		0,94%	2021-04-21	20 250 000	500 000
Nordea		1,27%	2023-04-19	44 250 000	500 000
				154 275 000	1 350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	152 925 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	150 275 000

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

*Amorteringsfritt efter konv.datum t.o.m. 2024-01-17

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
Summa ställda säkerheter	170 000 000	170 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	43 401	73 868
Personalens källskatt	15 832	15 508
Medlemmars inre fond	2 255 484	2 155 323
	2 314 718	2 244 700



HSB - till medlemmarna här

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	309 692	274 715
Upplupen semestereskuld inkl sociala avgifter	58 156	115 803
Upplupna sociala avgifter	44 263	71 414
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 415 439	1 279 754
Upplupna räntekostnader	311 289	230 195
Upplupen revision	23 000	22 687
Upplupen revisor förtoende vald	6 975	6 825
Upplupen löneskatt	19 591	26 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 217 982	2 969 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 458	1 994 728
	5 500 845	6 991 688

Karlstad 22/4 2020

Bo-Lennart Christensen

Ulf Jansson

Britt Louice Garsing

Inga-Lena Söderström

Ingalill Sjö Gustafsson

Margareta Nyberg

Rolf Johansson

Ann-Cathrin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30

Anders Runemark
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad,
org.nr. 773200-1339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad för år 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på 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.

Den auktoriserade revisorns 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 på 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 på 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad för år 2019 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelser 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.

Karlstad den 30/4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Runemark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.