



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rud i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
280 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2567 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
165 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
635 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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

Org nr 773200-1339

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

Org nr 773200-1339

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 Mossgratan 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 502 540 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 25 juni 2020. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Föreningsstämman godtog att delegera till styrelsen att utse fullmäktige och ersättare till HSB-föreningens stämma. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Bo-Lennart Christensen	ordförande	
Ulf Jansson	vice ordförande	i tur att avgå
Ingalill Sjöö-Gustafsson	sekreterare	
Britt-Louise Garsing	vice sekreterare	i tur att avgå
Rolf Johansson	ledamot	i tur att avgå
Peter Blixt	ledamot	i tur att avgå
Ann-Cathrin Karlsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Bo-Lennart Christensen, Ulf Jansson, Ingalill Sjöö-Gustafsson och Britt-Louise Garsing, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av David Sjöberg, sammankallande och Mathias Ehn.



HSB – där möjligheterna bor

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	i tur att avgå
Maria Aas	sekreterare	
Gun-Britt Johansson		
Malin Knutsson		i tur att avgå
Studieorganisatör	adjungeras	
Förvaltare	adjungeras	

Adjungeras: Inga-Lena Söderström 1/1-30/6, Mattias Ehn 25/6-31/12, Börje Nilsson 1/1-25/6.

Under året har 1 (4) protokollfört 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 entrédörrar samt lägenhetsdörrar	2019-2020
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 2020-09-09.

Reparationer: Vattenskada Mosskatan 175 ca 45 tkr (avser självrisk).

Reparation gavelspets Mosskatan 195 ca 40 tkr.

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

Byte lgh dörrar samt entrédörrar resterande del	ca	6 mkr
Omläggning asfalt Lusten 3	ca	1 mkr
Byggnation av bastu och relax Horsensgatan 4	ca	450 tkr

Framtida Underhåll: Inom en 5-års period byte av fönster i lägenheter ca 50 mkr.

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 635 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 2021.

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 153 mkr. Under året har föreningen amorterat 1,4 mkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.

Övrigt: Föreningen har gjort ett öppet yrkande till Skatteverket gällande momsavdrag för investeringen från 2018 (IMD för elavläsning). Beloppet uppgår till ca 750 tkr. Skatteverket har satt in beloppet på skattekontot men har inte betalat ut det vid årsredovisningens avgivande. Det är styrelsens bedömning att en sen dom i HFD i februari 2021 har ändrat tolkningen kring momsavdraget. Posten redovisas därmed av försiktighetsskäl som en skuld i bokslutet.

Föreningen har sökt bidrag hos Naturvårdsverket för installationen av laddstolpar. Ett beslut kom i slutet av mars 2021 där föreningen beviljades ett bidrag på 630 tkr. Beloppet har tagits med i bokslutet eftersom det rörde investeringen som skedde under 2020.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 72 (78) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 1043 varav röstberättigade medlemmar 801 varav HSB Värmland utgör en medlem.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	41 103	39 951	37 912	37 479
Resultat efter finansiella poster, tkr	861	-4 181	2 653	2 325
Soliditet, %	33%	32%	33%	32%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	635	624	612	612
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 567	2 590	2 630	2 687
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	500	576	428	435



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

Org nr 773200-1339

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 964 400	43 503 626	31 628 126	-4 181 369
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-4 181 369	4 181 369
Extra avsättning enl stämmobeslut				
Avsättning framtida underhåll enligt plan		5 480 418	-5 480 418	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-7 843 751	7 843 751	
Årets resultat				861 470
Belopp vid årets utgång	5 964 400	41 140 293	29 810 090	861 470

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	27 446 757
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	7 843 751
Avsättning till underhållsfonden*	-5 480 418
Årets resultat	861 470
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	30 671 560

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **30 671 560**

*) 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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	41 103 069	39 951 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 915	226 605
Summa rörelseintäkter		41 133 984	40 177 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 410 259	-32 829 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 964 679	-1 691 162
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 389 435	-1 371 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 552 685	-6 535 694
Summa rörelsekostnader		-38 317 058	-42 427 635
Rörelseresultat		2 816 926	-2 249 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 046	31 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 976 502	-1 962 612
Summa finansiella poster		-1 955 456	-1 931 570
Resultat efter finansiella poster		861 470	-4 181 369
Årets resultat		861 470	-4 181 369

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8, 15 214 971 194 220 652 839

Inventarier och installationer

Not 9 81 240 94 780

Summa materiella anläggningstillgångar**215 052 434 220 747 619***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa anläggningstillgångar****215 052 934 220 748 119****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

25 411 14 811

Övriga fordringar

Not 11 1 394 919 38 667

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 411 272 1 265 293

Summa kortfristiga fordringar**2 831 602 1 318 771***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 10 091 067 9 070 021

Summa kortfristiga placeringar**10 091 067 9 070 021***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 14 125 796 10 076 350

Summa kassa och bank**14 125 796 10 076 350****Summa omsättningstillgångar****27 048 466 20 465 142****Summa tillgångar****242 101 400 241 213 261**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll	41 140 292	43 503 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>47 104 692</u>	<u>49 468 025</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 810 090	31 628 127
Årets resultat	861 470	-4 181 369
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>30 671 560</u>	<u>27 446 757</u>

Summa eget kapital**77 776 252** **76 914 782****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>132 675 000</u>	<u>152 925 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>132 675 000</u>	<u>152 925 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 250 000	1 350 000
Leverantörsskulder		2 892 016	2 094 943
Skatteskulder		82 991	112 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 131 173	2 314 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 293 968	5 500 845
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>31 650 148</u>	<u>11 373 479</u>

Summa skulder**164 325 148** **164 298 479****Summa eget kapital och skulder****242 101 400** **241 213 261**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

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 markanläggningar sker med 6,7 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	35 899 256	35 194 552
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 728	-2 412
	Hysesintäkt lokaler	123 347	122 052
	Hysesintäkt garage och bilplatser	666 690	680 330
	Hysesintäkt övrigt	24 960	24 110
	Årsavgift el	2 004 637	1 836 685
	Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
	Övriga intäkter i verksamheten	441 945	192 612
	Intäkt andrahandsupplåtelse	54 473	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	133 638	138 563
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare*	1 926 510	1 933 397
	* Balkongtillägg	41 103 069	39 951 230
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	155 517
	Bidrag	30 915	71 088
		30 915	226 605
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-987 993	-935 400
	El	-2 146 050	-3 030 115
	Uppvärmning	-5 537 847	-6 063 699
	Tomträttsavgäld	-2 646 756	-1 172 996
	Vatten	-2 157 211	-1 835 065
	Renhållning	-633 150	-614 776
	Bevakningskostnader	-55 671	-63 750
	TV, bredband, iptelefoni	-248 966	-250 689
	Serviceavtal	-314 675	-354 022
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 944	-26 579
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 849 528	-4 082 973
	Försäkringar	-420 978	-372 181
	Fastighetsskatt	-1 247 488	-1 202 144
	Periodiskt underhåll	-7 868 222	-12 580 279
	Övriga driftskostnader	-268 780	-244 536
		-28 410 259	-32 829 201
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-29 125	-26 126
	Förvaltningskostnader	-874 587	-940 781
	Kostnader överlåtelse och panter	-139 188	-71 638
	Föreningsverksamhet	0	-11 400
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-79 221	-69 630
	Konsulter	-335 077	-45 000
	Förbrukningsinventarier	-47 144	-16 643
	Medlemsavgifter HSB	-373 600	-373 600
	Stämma och styrelse	-4 277	-10 856
	Arrende, hyra, leasing	-82 461	-125 488
		-1 964 679	-1 691 162
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.		
	Arvode till styrelsen	-189 673	-225 060
	Löner för anställda	-756 047	-674 991
	Övriga arvoden	-37 963	-87 632
	Övriga personalkostnader	20 407	-1 075
	Revisionsarvode	-7 095	-6 975
	Sociala avgifter	-419 064	-371 907
	Utbildning	0	-3 938
		-1 389 435	-1 371 577
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-6 407 115	-6 407 712
	Markanläggningar	-132 030	-114 442
	Maskiner och inventarier	-13 540	-13 540
	Summa avskrivningar	-6 552 685	-6 535 694

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				305 462 067	305 462 067
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				3 593 082	3 593 082
Årets investering markanläggning				857 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				309 912 649	309 055 149
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-85 942 798	-79 535 086
Årets avskrivningar byggnader				-6 407 115	-6 407 712
Ingående avskrivningar markanläggningar				-2 459 511	-2 345 070
Årets avskrivningar markanläggningar				-132 031	-114 442
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-94 941 455	-88 402 310
Utgående bokfört värde				214 971 194	220 652 839
Bokförda värden byggnader				213 112 154	219 519 269
Bokförda värden markanläggningar				1 859 040	1 133 570
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	502 400 000
Lokaler		24 000	116 000	140 000	140 000
		370 024 000	132 516 000	502 540 000	502 540 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		205 600	205 600
Utgående anskaffningsvärden		205 600	205 600
Ingående avskrivningar		-110 820	-97 280
Årets avskrivningar		-13 540	-13 540
Utgående avskrivningar		-124 360	-110 820
Utgående bokfört värde		81 240	94 780

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500

Not 11 Övriga fordringar			
Skattekonto		747 954	22 362
Övriga fordringar		646 965	16 305
		1 394 919	38 667

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		431 349	420 978
Förutbetalda tomträttsavgäld		685 703	661 689
Förutbetalda kabel-TV och bredband		58 779	58 751
Upplupen intäkt el, lönebidrag och bidrag Naturvårdsverket		230 915	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 526	123 875
		1 411 272	1 265 293

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	rörlig	rörlig	10 091 067	9 070 021
			10 091 067	9 070 021

Not 14 Kassa och bank

Kassa		32 155	32 504
Nordea		13 731 863	9 438 032
Swedbank		350 115	594 150
Medlemskonto Konsum Värmland		11 664	11 664
		14 125 796	10 076 350

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,55%	2022-01-19	47 000 000	0
Nordea		1,27%	2023-04-19	43 750 000	500 000
Nordea		1,18%	2024-01-17	42 425 000	0
Nordea		0,94%	2021-04-21	19 750 000	500 000
				152 925 000	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	132 675 000
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	147 925 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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	10 051	43 401
Personalens källskatt	16 408	15 832
Medlemmars inre fond	2 334 482	2 255 484
Övriga kortfristiga skulder	770 232	0
	3 131 173	2 314 718



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF RUD I KARLSTAD

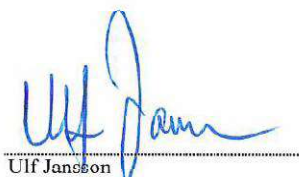
Org nr 773200-1339

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	211 904	309 692
Upplupen semesterskuld inkl sociala avgifter	98 595	58 156
Upplupna sociala avgifter	60 047	44 263
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 128 344	1 415 439
Upplupna räntekostnader	350 378	311 289
Upplupen revision	23 000	23 000
Upplupen revisor förtoende vald	7 095	6 975
Upplupen löneskatt	24 045	19 591
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 350 800	3 217 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 490	94 458
	5 293 698	5 500 845

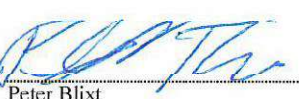
Karlstad 28/4 2021


Bo-Lennart Christensen


Ulf Jansson


Britt Louise Garsing

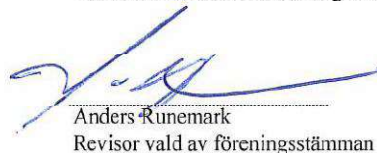

Ingall Sjö Gustafsson


Peter Blixt


Rolf Johansson


Ann-Cathrin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Anders Runemark
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

17

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 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 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. Revisorens 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 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, förfälskning, 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 creättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förelagot 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 7 15 2021



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/anspråktagande 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 förhållanden 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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....