



Org Nr: 716416-7921

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Org.nr: 716416-7921

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## ÅRSREDOVISNING

### HSB:s Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Org.nr: 716416-7921

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1903 på fasigheten Rudan Större 13, Katarina församling i Stockholm, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nytorngatan 21 B, Folkungagatan 87-91.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Rudan Större 13, Katarina församling i Stockholm, i vilken man upplåter bostadsrätter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

#### År 2006-2010

Under år 2006-2010 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 5 294 KSEK och har belastat respektive års resultat. I det planerade underhållet ingick främst renovering och modernisering av samtliga hissar i fastigheten, målning och renovering av fönster mot

02

Nytorgsgatan/Folkungagatan, omputsning av fasaden mot gården och dränering av fastighetens grund mot gården samt nyanläggning av gårdens ytskick.

#### **År 2011**

Under år 2011 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 635 KSEK och har belastat resultatet. I det planerade underhållet ingick målning av fastighetens tak och installation av fiber för internet, tv och telefoni till samtliga lägenheter och lokaler.

#### **År 2012**

Under år 2012 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 114 KSEK och har belastat resultatet. I det planerade underhållet ingick underhåll av stengolv och målning i entréer och trapphus samt byte av stuprör.

#### **År 2013**

Under år 2013 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 129 KSEK och har belastat resultatet. I det planerade underhållet ingick ombyggnation av ventilation i en av fastighetens hyreslokaler.

#### **År 2014**

Under år 2014 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 316 KSEK och har belastat årets resultat. I det planerade underhållet ingick byte av fastighetens fjärrvärmecentral.

#### **År 2015**

Under år 2015 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 583 KSEK och har belastat årets resultat. I det planerade underhållet ingick målning av fastighetens samtliga fönster utvändigt mot gården, målning av golv i källaren och soprum samt lackning av portar utvändigt mot gatan.

#### **År 2016**

Under år 2016 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 93 KSEK och har belastat årets resultat. I det planerade underhållet ingick tätning av tak i två av fastighetens lokaler för att eliminera luktproblem i lägenheterna ovanför.

#### **År 2017**

Under år 2017 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 292 KSEK och har belastat årets resultat. I det planerade underhållet ingick installation av ny ventilation i en av fastighetens lokaler och byte till bullerdämpande fönsterglas mot Nytorgsgatan.

#### **År 2018**

Under år 2018 uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 684 KSEK och har rubricerats som investering. I investeringen ingick byte av samtliga avloppsrör i källaren Folkungagatan 89-91. Byte har skett från avloppsrör i gjutjärn till motsvarande i syrafast och rostfritt material med en avsevärt bättre hållbarhet och livslängd. 07

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Brand

I slutet av juli 2018 drabbades en av fastighetens lokaler på Folkungagatan 87 av en omfattande brand. I lokalen bedrev Söder snabb KemTvätt AB verksamhet. Brandförsvaret fick branden snabbt under kontroll men skadorna i lokalen blev omfattande. Intelligande bostadsrätter drabbades av rök- och sotskador. Under senare delen av 2018 totalsanerades lokalen och styrelsen valde också att säga upp hyreskontraktet med Söder snabb KemTvätt AB. Uppsägningen av hyreskontraktet har vunnit laga kraft under 2019. I samband med detta betalade föreningen 500 000 SEK till Söder snabb KemTvätt AB. Beloppet utgör skadestånd avseende förlust av hyreskontraktet för lokalen. Föreningens kostnader för anlåtande av jurist i samband med tvisten med Söder snabb KemTvätt AB uppgår till 16 880 SEK efter ersättning för rättskydd i föreningens fastighetsförsäkring. Under året har föreningen erhållit ersättning från Länsförsäkringar om 1 468 204 SEK för återställande av skadorna. Arbetet med att återställa lokalen har påbörjats under 2019 och har avslutats under våren 2020. Per den 31 december uppgår den ackumulerade kostnaden för att återställa lokalen till 2 736 246 SEK och är rubricerad i balansräkningen som pågående nyanläggning.

Hyresbortfallet i samband med branden från och med slutet av juli 2018 t.o.m. den 31 december 2019 uppgick till 358 291 SEK varav föreningen har erhållit ersättning från Länsförsäkringar med 220 151 SEK. Från och med februari 2020 har Kliniké AB, en laser- och skönhetsklinik, tillträtt som ny hyresgäst till lokalen.

### Planerat underhåll

Under året uppgick kostnaden för det planerade underhållet till 114 211 SEK och har belastat årets resultat. I det planerade underhållet ingick installation av ett nytt låssystem till fastighetens portar mot Nytorgsgatan och Folkungagatan.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under år 2020 och 2021 planerar inte styrelsen för några större underhållsåtgärder.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 496 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visar inte på något höjningsbehov.

Fr.o.m. 2010-01-01 har årsavgifterna sänkts med 5 %. Dessförinnan har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2003.

Styrelsen bedömer att samtliga hyreskontrakt för lokalhyresgäster löper med marknadsmässig hyra.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 15 558 439 SEK. Under året har föreningen upptagit ett nytt lån om 2 000 000 SEK för att främst finansiera återställandet av den brandskadade lokalen. Årets amorteringar uppgick till 379 340 SEK enligt plan. Amortering enligt plan motsvarar en amorteringstakt på 40 år.

### Överlåtelser

Av föreningens 47 st medlemslägenheter har under året tre överlåtit. Under året har ingen lokalöverlåtelse skett.

07

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-27. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

### Styrelse

Claes Hagberg	Ordförande/Kassör
Robert Wennerström	Vice Ordförande
Margareta Westerberg	Sekreterare, avflyttat i september 2020.
Jonas Svensson	Ledamot
Cecilia Strandell Silfverswärd	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Jordanis Caracolias, Dag Hernried och Carola Choi.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Jan Törnebohm med Anders Sjödin som suppleant samt en revisor hos BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen, utsedd av föreningsstämman per 2019-06-27, har varit Anna Olderius och Astrid Jönsson.

### Övriga aktiviteter

#### *Gårds- och trivselgrupp*

Gårds- och trivselgruppen har fortsatt sitt arbete under året, bl.a. ordnades vårstädning i maj.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ek för respektive firma WMM/Ekström. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Anywhere Clean AB.

### Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

### Arvoden

Enligt beslut av årsstämman utgår arvode till styrelsen om 70 tkr. 02

## Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, KSEK	4 556	3 105	3 031	3 177	2 966
Varav årsavgifter, KSEK	1 957	1 959	1 959	1 959	1 959
Varav hyror och övriga intäkter, KSEK	2 599	1 146	1 072	1 218	1 007
Rörelseresultat före avsättning till yttre underhållsfond, KSEK	1 617 1)	594 2)	412 3)	900 4)	220 5)
Finansnetto, KSEK	-154	-106	-98	-112	-180
Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre underhållsfond, KSEK	1 463 1)	488 2)	313 3)	788 4)	40 5)
Eget kapital, KSEK	7 132	5 669	5 181	4 868	4 080
Taxeringsvärde, KSEK	146 600	113 425	113 425	113 425	95 022
-varav byggnad, KSEK	55 400	48 400	48 400	48 400	46 374
Soliditet, %	30	27	25	23	20
Kassaflöde från löpande verksamhet, KSEK	1 108	1 170	1 005	1 141	457
Årsavgifter bostäder, SEK/m <sup>2</sup>	496	496	496	496	496
Hysesintäkter lokaler, SEK/m <sup>2</sup>	1 912	2 090	2 112	2 400	1 986
Bankskuld, SEK/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 936	3 526	3 622	3 718	4 032
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,11	0,12	0,12	0,13	0,17
Avskrivning, SEK/m <sup>2</sup>	-90	-87	-87	-87	-87
Drifts-/personalkostnader, SEK/m <sup>2</sup>	-457	-477	-435	-402	-398
Räntekostnader, SEK/m <sup>2</sup>	-38	-27	-24	-28	-43

En snittlägenhet på 84 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 330 654 SEK vid årets utgång. På en snittlägenhet på 84 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 465 SEK/månad. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 291 SEK/månad till att betala föreningens driftskostnader. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 188 SEK/månad till att betala föreningens räntekostnader. Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

- 1) I resultatet ingår 114 KSEK för planerat underhåll
- 2) I resultatet ingår 3 KSEK för planerat underhåll
- 3) I resultatet ingår 292 KSEK för planerat underhåll
- 4) I resultatet ingår 93 KSEK för planerat underhåll
- 5) I resultatet ingår 583 KSEK för planerat underhåll

## Förändring i eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4 821 876</b>	<b>1 172 128</b>	<b>208 200</b>	<b>-1 020 839</b>	<b>487 666</b>
<i>Resultatdisposition</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	-
Uttag ur fond för yttre underhåll			-2 654	2 654	-
Balanserat i ny räkning				487 666	-487 666
Årets resultat					1 462 659
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 821 876</b>	<b>1 172 128</b>	<b>705 546</b>	<b>-1 030 519</b>	<b>1 462 659</b>

07

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 030 519
Årets resultat	<u>1 462 659</u>
	432 140

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt 5-årig UH-plan)	-500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll (årets kostnad)	<u>114 211</u>
Balanseras i ny räkning	46 351

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

oz

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 556 083	3 104 555
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 733 410	-1 980 458
Övriga externa kostnader	Not 3	-76 487	-36 869
Planerat underhåll		-114 211	-2 654
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 040	-102 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 691	-387 910
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-500 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 938 838	-2 510 398
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 617 245</b>	<b>594 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 889	12 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-167 475	-119 393
Summa finansiella poster		-154 586	-106 491
<b>Årets resultat</b>		<b>1 462 659</b>	<b>487 666</b>

02



**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	18 537 299	18 938 990
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>2 736 246</u>	<u>0</u>
		21 273 545	18 938 990

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 21 274 045 18 939 490

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 706	17 421
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 862 446	1 867 867
Övriga fordringar	Not 11	531 799	90 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>180 224</u>	<u>170 940</u>
		2 604 175	2 147 018
Kassa och bank	Not 13	40 714	43 376

Summa omsättningstillgångar 2 644 889 2 190 394

**Summa tillgångar** **23 918 934** **21 129 884** *02*

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	4 821 876	4 821 876
Upplåtelseavgifter	1 172 128	1 172 128
Yttre underhållsfond	705 546	208 200
	<u>6 699 550</u>	<u>6 202 204</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 030 519	-1 020 839
Årets resultat	1 462 659	487 666
	<u>432 140</u>	<u>-533 173</u>

Summa eget kapital 7 131 690 5 669 031

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut Not 14 15 129 099 13 558 439  
15 129 099 13 558 439

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut Not 15 429 340 379 340  
Leverantörsskulder 404 114 598 533  
Skatteskulder 23 364 12 450  
Fond för inre underhåll 28 351 28 351  
Övriga skulder Not 16 207 366 352 876  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 17 565 609 530 864  
1 658 145 1 902 414

Summa skulder 16 787 244 15 460 853

**Summa eget kapital och skulder**

**23 918 934 21 129 884**

07

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 462 659	487 666
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	401 691	387 910
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 864 349</u>	<u>875 576</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-462 578	-115 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-294 269</u>	<u>409 607</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 107 502	1 169 541
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 736 246	-689 048
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 736 246</u>	<u>-689 048</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 620 660	-379 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 620 660</u>	<u>-379 340</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 084</b>	<b>101 153</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 911 243</b>	<b>1 810 091</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 903 159</b>	<b>1 911 243</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,47% av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 956 760	1 958 760
Hyror	1 156 446	1 094 123
Övriga intäkter	1 695 309	157 531
Bruttoomsättning	<u>4 808 515</u>	<u>3 210 414</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-252 432	-105 859
	<b>4 556 083</b>	<b>3 104 555</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 919	168 462
Reparationer	207 266	537 909
El	108 865	84 887
Uppvärmning	500 036	507 450
Vatten	106 951	104 959
Sophämtning	132 434	129 584
Fastighetsförsäkring	97 488	79 115
Kabel-TV och bredband	113 721	111 807
Fastighetskatt och fastighetsavgift	180 719	157 089
Förvaltningsarvoden	95 302	94 951
Övriga driftkostnader	8 708	4 245
	<u>1 733 410</u>	<u>1 980 458</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 902	0
Administrationskostnader	35 957	8 141
Extern revision	11 758	7 608
Konsultkostnader	4 950	1 200
Medlemsavgifter	19 920	19 920
	<u>76 487</u>	<u>36 869</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	92 000	78 000
Sociala avgifter	21 040	24 507
	<u>113 040</u>	<u>102 507</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Kostnad av engångskaraktär	500 000	0
	<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 205	967
Övriga ränteintäkter	11 684	11 935
	<u>12 889</u>	<u>12 902</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 438	119 361
Övriga räntekostnader	37	32
	<u>167 475</u>	<u>119 393</u>

02



## HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	27 091 830	26 402 782
Anskaffningsvärde mark	3 541 410	3 541 410
Årets investeringar	0	689 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 633 240</b>	<b>30 633 240</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 694 251	-11 306 341
Årets avskrivningar	-401 691	-387 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 095 941</b>	<b>-11 694 251</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 537 299</b>	<b>18 938 990</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	4 025 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>146 600 000</b>	<b>113 425 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	2 736 246	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 736 246</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 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 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 322	6 292
Skattefordran	525 477	84 498
	<b>531 799</b>	<b>90 790</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	180 224	170 940
	<b>180 224</b>	<b>170 940</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 07

**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm****Noter** **2019-12-31**    **2018-12-31****Not 13 Kassa och bank**

SEB	17 879	20 291
Swedbank	22 835	23 085
	<u>40 714</u>	<u>43 376</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2757370339	0,99%	2020-03-28	2 298 477	52 240
Swedbank	2757370347	0,99%	2020-03-28	2 458 870	55 884
Swedbank	2757370354	0,99%	2020-03-28	1 301 001	36 384
Swedbank	2757370362	0,99%	2020-03-28	2 852 591	64 832
Swedbank	2952154462	0,96%	2020-03-28	2 000 000	50 000
Swedbank hypotek	2658761123	1,28%	2020-05-15	835 000	60 000
Swedbank hypotek	2658761149	0,99%	2020-03-30	3 500 000	100 000
Swedbank hypotek	2851115143	0,99%	2020-03-28	312 500	10 000
				<u>15 558 439</u>	<u>429 340</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 129 099Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 411 739**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 327 000    24 327 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 429 340    379 340**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	102 876	102 876
Momsskuld	-508	0
Källskatt	104 998	0
Övriga kortfristiga skulder	0	250 000
	<u>207 366</u>	<u>352 876</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 558	1 834
Förutbetalda hyror och avgifter	218 784	211 977
Övriga upplupna kostnader	343 267	317 053
	<u>565 609</u>	<u>530 864</u>

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut 02



Org Nr: 716416-7921

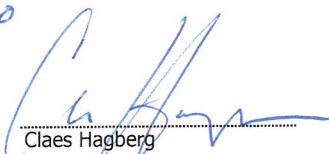
**HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm**

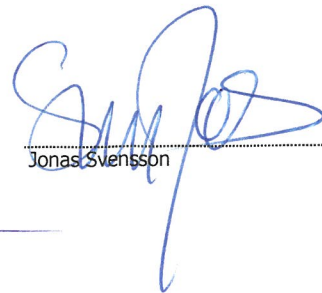
**Noter**

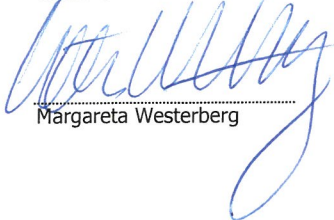
**2019-12-31 2018-12-31**

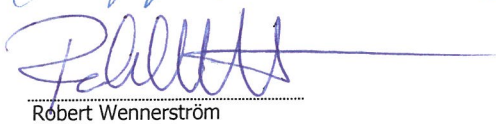
Stockholm, den 19 oktober 2020

  
Cecilia Silfversvärd

  
Claes Hagberg

  
Jonas Svensson

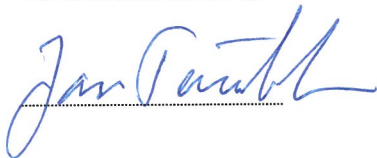
  
Margareta Westerberg

  
Robert Wennerström

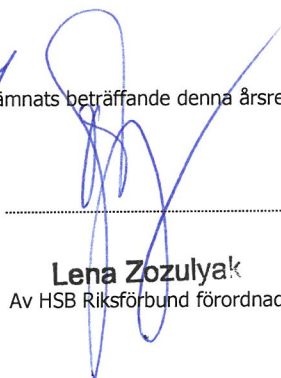
Vår revisionsberättelse har

2020-10-21

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Jan Paul

Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulya<sup>k</sup>

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rudan nr 146 i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

07

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rudan nr 146 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 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.

### Anmärkning

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

Stockholm den 21/10 2020

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

.....  
Jan Törnebohm  
Av föreningen vald revisor