



2021

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rud i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
243 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2543 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
179 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.



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
647 kr/kvm

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 773200-1339 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1973. Fastigheten GAPERN 2 OCH 3 förvärvades 1973-01-09. Fastigheten GAPERN 3 (STG 3447) förvärvades 1973-01-09. Fastigheten LÅNGEN 1 OCH 2 förvärvades 1973-01-09. Fastigheten LÅNGEN 2 (STG 2774 U) förvärvades 1973-01-09. Fastigheten LUSTEN 2 OCH 3 förvärvades 1973-01-09. Fastigheten LUSTEN 3 (STG 3450) förvärvades 1973-01-09. Fastigheten LUSTEN 4 (STG 3487) förvärvades 1973-01-09. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna: Marken innehas med tomträtt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GAPERN 2 OCH 3		1967
GAPERN 3 (STG 3447)		1967
LÅNGEN 1 OCH 2		1969
LÅNGEN 2 (STG 2774 U)		1964 och 1969
LUSTEN 2 OCH 3		1964 och 1968
LUSTEN 3 (STG 3450)		1968
LUSTEN 4 (STG 3487)		1971

Totalt 7 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
872	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59574
33	lokaler (hyresrätt)	74
269	p-platser	336
110	garageplatser	0
Totalt 1284 objekt		59984

Föreningens lägenheter fördelas på: 196 st 1 rok, 192 st 2 rok, 444 st 3 rok, 34 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo-Lennart Christensen	Ordförande	2021-06-03	
Rolf Johansson	Ledamot	2021-06-30	
Ingalill Sjöo Gustafsson	Ledamot	2020-05-25	2021-11-15
Britt Louice Garsing	Ledamot	2021-06-03	
Ann-Cathrin Karlsson	Ledamot	2017-11-23	
Ulf Jansson	Ledamot	2021-06-03	
Peter Berggren Blixt	Ledamot	2021-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo-Lennart Christensen och Rolf Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingalill Sjöo Gustafsson (t.om. 2021-11-15), Bo-Lennart Christensen, Britt Louice Garsing och Ulf Jansson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anders Runemark med Anna-Lena Isaksson Taivalsaari som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: David Sjöberg ordförande och Mathias Ehn ledamot, valda vid föreningsstämman.

Miljö och Fritidskommittén

Kommittén har under året haft följande sammansättning:

Birger Sundin, ordförande

Maria Åhs, sekreterare

Gun-Britt Johansson

Malin Knutsson

Britt-Louice Garsing, studieorganisatör

Förvaltare, adjungeras

I tur att avgå är: Maria Åhs och Gun-Britt Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Månadavgiften innefattar värme, vatten och Kabel-TV avgift. Föreningen har individuell mätning av hushållsel. kostnaden debiteras på avgiftsavin med en förskjutning av 4 månader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2018-08-15. En ny revidering sker just nu av HSB Värmland och beräknas vara klar under våren-22.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-08.

Årets underhåll har bestått av:

Asfaltering av parkering och infartsväg Lången 2.

Fällning av träd enligt upprättad trädvårdsplan.

Större reparation ventilationsanläggning Fadderortsgatan 8.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Tvättstugor 2012.
- Stambyte badrum 2006-2009.
- Balkonger 2013-2014.
- Passersystem 2016.
- Modernisering av hissar Fadderortsgatan 2-4-6-8. 2017.
- Modernisering av hissar Horsensgatan 2-26-28-48. 2018.
- Byte av elmätare IMD. 2018.
- Byte av entré och lägenhetsdörrar. 2019-2020.
- Installation av 42 laddstolpar. 2020.
- Byggnation av bastu och relax på Horsensgatan 4. 2020

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av fönster i samtliga lägenheter ca 50 mkr.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående.

- HSB Värmland, ekonomisk/adm förvaltning, fastighetsskötsel samt energioptimeringsavtal
- Karlstad Energi, el, nät, fjärrvärme samt sophantering
- Karlstad Kommun, vatten
- Tele2, Kabel-TV
- Securitas, låsöppning
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Nordisk Hiss, serviceavtal
- Rydahls Elektriska, serviceavtal
- Aimo Park, parkeringsverksamhet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 86 (72) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1043 och vid årets slut var det 1049 st. Av dessa var 801 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	243	280	250	226	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 543	2 567	2 586	2 627	2 684
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	179	165	183	161	155
Driftskostnad, kr/kvm	417	496	566	415	427
Årsavgifter, kr/kvm	647	635	624	612	612
Totala intäkter, kr/kvm	700	690	674	638	628
Nettoomsättning, tkr	41 628	41 103	39 951	37 912	37 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 072	861	-4 181	2 653	2 325
Soliditet, %	34	33	32	33	32

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bla. exkl personalkostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 964 400	0	0	5 964 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	41 140 292	0	5 226 742	46 367 034
S:a bundet eget kapital, kr	47 104 692	0	5 226 742	52 331 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 810 090	861 469	-5 226 742	25 444 817
Årets resultat, kr	861 469	-861 469	6 072 168	6 072 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 671 559	0	845 426	31 516 985
S:a eget kapital, kr	77 776 251	0	6 072 168	83 848 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 030 357 kr samt ianspråktagande skett med 1 803 615 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	30 671 560
Årets resultat, kr	6 072 168
Reservation till underhållsfond, kr	-7 030 357
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 803 615
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	31 516 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	31 516 986

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl. stammar.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	41 627 299	41 103 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 703	30 915
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		41 747 002	41 133 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-23 990 159	-28 410 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 645 143	-1 964 679
Personalkostnader	Not 6	-1 526 503	-1 389 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 592 040	-6 552 686
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-33 753 845	-38 317 059
RÖLSERESULTAT		7 993 157	2 816 925
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		37 342	21 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 958 331	-1 976 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 920 989	-1 955 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 072 168	861 469
ÅRETS RESULTAT		6 072 168	861 469

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	208 392 693	214 971 193
Inventarier och installationer	Not 9	67 700	81 240
Summa materiella anläggningstillgångar		208 460 393	215 052 433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		208 460 893	215 052 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 244	25 411
Övriga fordringar	Not 11	772 641	1 394 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 306 439	1 411 272
Summa kortfristiga fordringar		2 135 324	2 831 602
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	15 128 409	10 091 067
Summa kortfristiga placeringar		15 128 409	10 091 067
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	21 211 366	14 125 796
Summa kassa och bank		21 211 366	14 125 796
Summa omsättningstillgångar		38 475 099	27 048 466
SUMMA TILLGÅNGAR		246 935 992	242 101 400

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll	46 367 034	41 140 292
Summa bundet eget kapital	52 331 434	47 104 692
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 444 817	29 810 090
Årets resultat	6 072 168	861 469
Summa fritt eget kapital	31 516 985	30 671 559
Summa eget kapital	83 848 419	77 776 251
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 103 175 000	132 675 000
Summa långfristiga skulder	103 175 000	132 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	48 500 000	20 250 000
Leverantörsskulder	2 287 100	2 892 016
Skatteskulder	69 777	82 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 394 951	3 131 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 5 660 745	5 293 968
Summa kortfristiga skulder	59 912 573	31 650 148
Summa skulder	163 087 573	164 325 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	246 935 992	242 101 400

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ekonomisk livslängd har bedömts per husdel på mellan 77-90 år från byggnadens värdeår.

Avskrivningstid på byggnader:	77-90 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	36 620 296	35 899 256
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-3 728
Hysesintäkt lokaler	122 429	123 347
Hysesintäkt garage och bilplatser	637 280	666 690
Hysesintäkt övrigt	31 256	24 960
Konsumtionsavgift el	1 989 898	2 004 637
Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
Övriga intäkter i verksamheten	246 033	441 945
Intäkt andrahandsupplåtelse	53 145	54 473
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	160 882	133 638
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 934 738	1 926 510
	41 627 299	41 103 069
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	39 324	0
Bidrag	80 379	30 915
	119 703	30 915
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 186 700	-987 993
El	-2 303 975	-2 146 050
Uppvärmning	-6 384 057	-5 537 847
Tomträttsavgäld	-2 934 920	-2 646 756
Vatten	-1 974 689	-2 157 211
Renhållning	-647 117	-633 150
Bevakningskostnader	-54 821	-55 671
TV, bredband, iptelefoni	-256 745	-248 966
Serviceavtal	-419 070	-314 675
Hissar serviceavtal & besiktning	-27 132	-26 944
Förvaltningskostnader (inklusive fastighetsskötsel)	-4 023 893	-3 849 528
Försäkringar	-431 349	-420 978
Fastighetsskatt	-1 301 685	-1 247 488
Periodiskt underhåll	-1 803 615	-7 868 222
Övriga driftskostnader	-240 391	-268 780
	-23 990 159	-28 410 259
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-31 000	-29 125
Övriga förvaltningskostnader	-883 692	-874 587
Kostnader överlåtelse och pant	-120 615	-139 188
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-63 390	-79 221
Konsulter	0	-335 077
Förbrukningsinventarier	-63 549	-47 144
Medlemsavgifter HSB	-373 600	-373 600
Stämma och styrelse	-5 194	-4 277
Arrende, hyra, leasing	-104 104	-82 461
	-1 645 143	-1 964 679
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.		
Arvode till styrelsen	-189 448	-189 673
Löner för anställda	-866 542	-756 047
Övriga arvoden	-56 179	-37 963
Övriga personalkostnader	-6 677	20 407
Revisionsarvode	-7 185	-7 095
Sociala avgifter	-400 472	-419 064
	-1 526 503	-1 389 435
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-6 407 115	-6 407 115
Markanläggningar	-171 386	-132 031
Installationer och inventarier	-13 540	-13 540
	0	0
	-6 592 040	-6 552 686

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	305 462 067	305 462 067
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 450 582	3 593 082
Årets investering markanläggning	0	857 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 912 649	309 912 649

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-92 349 913	-85 942 798
Årets avskrivningar byggnader	-6 407 115	-6 407 115
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 591 543	-2 459 511
Årets avskrivningar markanläggningar	-171 386	-132 031
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-101 519 956	-94 941 455

Utgående redovisat värde **208 392 693** **214 971 194**

Redovisade värden byggnader	206 705 040	213 112 154
Redovisade värden markanläggningar	1 687 653	1 859 040

Fastighetsbeteckning: Gapern 2 och 3, Lusten 2, 3 och 4 samt Längen 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

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
Summa ställda säkerheter	170 000 000	170 000 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	205 600	205 600
Utgående anskaffningsvärden	205 600	205 600

Ingående avskrivningar	-124 360	-110 820
Årets avskrivningar	-13 540	-13 540
Utgående avskrivningar	-137 900	-124 360

Utgående redovisat värde **67 700** **81 240**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	748 860	747 954
Övriga fordringar	23 781	646 965
	772 641	1 394 919

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	491 979	431 349
Förutbetalad tomträttsavgäld	733 730	685 703
Förutbetalad kabel-TV och bredband	58 834	58 779
Upplupen intäkt el, lönebidrag och bidrag Naturvårdsverket	0	230 915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 896	4 526
	1 306 439	1 411 272

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	0,3%	rörlig	15 128 409	10 091 067
			15 128 409	10 091 067

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa		32 259	32 155
Nordea		20 753 118	13 731 863
Swedbank		414 325	350 115
Medlemskonto Konsum Värmland		11 664	11 664
		21 211 366	14 125 796

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,55%	2022-01-19	47 000 000	
Nordea	1,27%	2023-04-19	43 250 000	500 000
Nordea	1,18%	2024-01-17	42 425 000	0
Nordea	0,90%	2025-04-16	19 000 000	1 000 000
			151 675 000	1 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **103 175 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 47 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **48 500 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 144 175 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER


Mervärdeskatt	194 058	10 051
Personalens källskatt	16 667	16 408
Medlemmars inre fond	2 416 277	2 334 482
Övriga kortfristiga skulder	767 950	770 232
	3 394 951	3 131 173

2021-12-31

2020-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

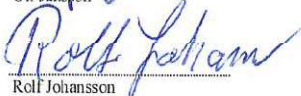
Upplupna löner och arvoden	267 450	211 904
Upplupen semesterskuld inkl sociala avgifter	119 657	98 595
Upplupna sociala avgifter	61 379	60 047
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 204 391	1 128 344
Upplupna räntekostnader	344 180	350 378
Upplupen revision	23 500	23 000
Upplupen revisor förtroende vald	7 140	7 095
Upplupen löneskatt	17 468	24 045
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 494 879	3 350 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 701	39 490
	<u>5 660 745</u>	<u>5 293 698</u>

13/4
Karlstad, den ____ 2022

Bo-Lennart Christensen
Ordförande

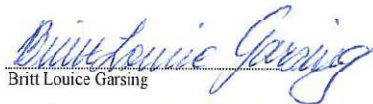

Peter Berggren Blixt



Ulf Jansson



Rolf Johansson



Britt Louice Garsing



Ann-Cathrin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-22


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 2021. 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 2021 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. Revisoremas 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 professionell 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 innebära agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosätande 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 2021 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 bokkrivs 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:

- företa 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 en 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 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 22/4/2022



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 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.

