

# **ÅRSREDOVISNING 2019**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDSBERGET**

# ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Rudsberget



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
169 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
12 119 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
19%



ENERGIKOSTNAD  
90 kr/kvm

**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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



ÅRSVIGT  
629 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)



# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Rudsberget  
Org nr 769630-6559  
2019-01-01 - 2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad för första gången enligt BFNAR 2012:1.

### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Rudsberget 2 vilken är upplåten med tomträtt. Fastigheten består av 44 bostäder på totalt 2 615 m<sup>2</sup> i på Rudsbersvägen 40 varav 1 används av de boende som övernattningslägenhet. Föreningen har även 53 st bilplatser varav 43 uthyres till de boende. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen bildades 14 september 2015

*Stadgar:* Stadgar är registrerade hos bolagsverket den 28 juni 2016

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2019. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Kjell Haeffner	ordförande	
Erik Nordström	vice ordförande	i tur att avgå
Margareta Hedqvist	sekreterare	i tur att avgå
Lars-Gunnar Karlsson	ledamot	
Birgith Jarnstam	ledamot	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Styrelsen och ,Kjell Haeffner och Lars.Gunnar Karlsson, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Tomas Svensson, Sofia Finnström och Marita Eriksson

*Revisorer:* Revisorer har varit We Audit Sweden AB med auktoriserad revisor Urban Johansson som huvudansvarig revisor och Marcus Wiegandt, vald av föreningen.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland from 2018-02-01 , vilka även utför fastighetsskötseln och förvaltartjänst.Förvaltare har varit Urban Fagrell

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	Bredband/TV
Nordeuropa Försäkring AB	Fastighetsförsäkring

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadseenlig besiktning:* Enligt styrelsen har årets stadseenliga fastighetsbesiktning utförts 3 september 2019.

*Reparationer:* Enligt styrelsen har inga större reparationer genomförts under året.

*Underhållsplan:* Fastigheten är nybyggd och färdigställdes i januari 2018 varför ingen underhållsplan är upprättad ännu.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 692 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om höjd avgift för lägheter med 4% för år 2020. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

*Kommentar till årets resultat:* Årets underskott beror till stora delar på en högre avskrivningsnivå av föreningens byggnader som är i enlighet med det redovisningsregelverk (K3) som föreningen följer. Föreningens kassaflöde är svagt positivt vilket framgår av kassaflödesanalysen. Det är styrelsens bedömning att kassaflödet kommer att vara positivt under 2020.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 804 000 kr. Under året har föreningen amorterat 112 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 283 år.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 st varav röstberättigade medlemmar 43 st.

## Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2019</u>	<u>218</u>	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	1 816	1 640	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-852	-742	-146	0
Soliditet, %	62%	62%	12%	0%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	629	567	0	0
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	12 119	12 205	0	0

**Eget Kapital**

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 015 000		78 000	-223 731	-741 854
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-741 854	741 854
Avsättning framtida underhåll enligt plan			78 000	-78 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					-852 197
Belopp vid årets utgång	55 015 000	0	156 000	-1 043 585	-852 197

**Resultatdisposition**

Balanserat resultat	-965 585
Avsättning till underhållsfonden*	-78 000
Årets resultat	-852 197
<b>Summa balanserat resultat att behandlas av stämman</b>	<b>-1 895 782</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt nedan:

**Ansamlad förlust överföres i ny räkning -1 895 782**

\*) Avsättning till underhållsfondens skall enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad plan. Eftersom byggnaden på fastigheten är nyproducerad förväntas förutom löpande åtgärder inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan till att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 30 kr per kvm BOA

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 816 126	1 640 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 816 126</b>	<b>1 640 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-655 401	-786 913
Övriga externa kostnader	Not 4	-234 393	-240 495
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-18 653	-19 337
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 295 074	-1 187 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 203 520</b>	<b>-2 233 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-387 395</b>	<b>-593 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 958 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 802	-2 106 697
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 802</b>	<b>-148 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-852 197</b>	<b>-741 854</b>

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 532 776	85 827 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>84 532 776</u>	<u>85 827 850</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>84 532 776</u></b>	<b><u>85 827 850</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 490
Kundfordringar		1 327	1 327
Övriga kortfristiga fordringar		2 817	2 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	97 049	79 101
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>101 193</u>	<u>86 738</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 9	785 686	784 858
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>785 686</u>	<u>784 858</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>886 879</u></b>	<b><u>871 595</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>85 419 655</u></b>	<b><u>86 699 445</u></b>

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 015 000	55 015 000
Fond för yttre underhåll		156 000	78 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 171 000</b>	<b>55 093 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 043 585	-223 731
Årets resultat		-852 197	-741 854
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 895 781</b>	<b>-965 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 275 219</b>	<b>54 127 415</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	31 692 000	31 804 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 692 000</b>	<b>31 804 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		112 000	112 000
Leverantörsskulder		85 317	118 092
Aktuell skatteskuld	Not 11	0	270 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	12 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	255 119	255 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>452 436</b>	<b>768 030</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>32 144 436</b>	<b>32 572 030</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>85 419 655</b>	<b>86 699 445</b>



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-852 197	-741 854
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 295 074	1 187 150
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	442 877	445 296
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 455	54 324 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-315 594	-1 685 717
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>112 829</b>	<b>53 083 791</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-79 503 416
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-79 503 416</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-112 000	-22 624 000
Inbetalda insatser	0	47 425 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 000</b>	<b>24 801 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>828</b>	<b>-1 618 125</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>784 858</b>	<b>2 402 983</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>785 686</b>	<b>784 858</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

### Intäktsredovisning

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

### 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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren för bostadsdelen. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. Föreningen får betala fastighetsskatt för mark under byggnation under byggnationstiden. När fastigheten är slutbesiktigad försvinner skattskyldighet enligt ovan. Enligt omtaxering avslutades byggnationstiden 2017 vilket innebär att den beräknade skatten för år 2018 återläggs år 2019.

### 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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	1 644 120	1 484 337
	Hysesintäkt garage och bilplatser	150 300	135 551
	Hysesintäkt övrigt	13 100	11 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 605	7 965
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	925
		<b>1 816 126</b>	<b>1 640 278</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-18 818	-17 103
	El	-59 515	-53 689
	Uppvärmning	-82 762	-70 320
	Tomträttsavgäld	-181 351	-136 015
	Vatten	-92 254	-23 250
	Renhållning	-53 394	-57 047
	Bevakningskostnader	-1 542	0
	TV, bredband, iptelefoni	-132 437	-110 713
	Serviceavtal	-9 352	-8 358
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 172	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-123 888	-94 212
	Försäkringar	-31 764	0
	Fastighetsskatt	160 000	-160 000
	Övriga driftskostnader	-21 152	-56 206
		<b>-655 401</b>	<b>-786 913</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-27 801	-13 750
	Förvaltningskostnader	-181 389	-152 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 880	-30 259
	Kontorsutrustning och -material	-318	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 848	-38 670
	Förbrukningsinventarier	-1 740	-4 516
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-13 417	0
	Stämman och styrelse	0	-500
		<b>-234 393</b>	<b>-240 495</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-3 653	-4 337
		<b>-18 653</b>	<b>-19 337</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 295 074	-1 187 150
		<b>-1 295 074</b>	<b>-1 187 150</b>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2138					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		87 015 000	0		
Omklassificering		0	7 511 584		
Årets investering byggnader		0	79 503 416		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>87 015 000</b>	<b>87 015 000</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 187 150	0		
Årets avskrivningar byggnader		-1 295 074	-1 187 150		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-2 482 224</b>	<b>-1 187 150</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>84 532 776</b>	<b>85 827 850</b>		
Bokförda värden byggnader		84 532 776	85 827 850		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Rudsberget 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2017	37 000 000	17 000 000	54 000 000	40 000 000
		<b>37 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	<b>54 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring				37 272	0
Förutbetald kabel-TV och bredband				12 039	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				47 738	79 101
				<b>97 049</b>	<b>79 101</b>
<b>Not 9 Bank</b>					
Handelsbanken				785 686	784 858
				<b>785 686</b>	<b>784 858</b>
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek		1,15%	2020-01-30	9 938 750	35 000
Stadshypotek		1,40%	2021-01-30	10 932 625	38 500
Stadshypotek		1,76%	2023-01-30	10 932 625	38 500
				<b>31 804 000</b>	<b>112 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>31 692 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					448 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					31 244 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
9939 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				54 540 000	54 540 000
varav i eget förvar					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>54 540 000</b>	<b>54 540 000</b>
<b>Not 11 Aktuell skatteskuld</b>					
Årets beräknade skatteskuld				0	270 400
				<b>0</b>	<b>270 400</b>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	4 500
Arbetsgivaravgifter	0	4 337
Övriga kortfristiga skulder	0	3 190
	<u>0</u>	<u>12 027</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 849	0
Upplupna räntekostnader	76 627	85 277
Upplupen revision	19 000	18 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 643	141 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 744
	<u>255 119</u>	<u>255 511</u>


1,4 2020

  
Kjell Haeffner


  
Erik Nordström

  
Birgith Jarnstam

  
Lars-Gunnar Karlsson

  
Margaretha Hedqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-07

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Marcus Wiegandt

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudsberget, org.nr. 769630-6559

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudsberget för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rudsberget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 7 14 2020



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Marcus Wiegandt  
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.