



## Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Rudan nr 146 i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-10-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rudan Större 13	1982-05-21	1903

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm t.o.m. 2025-12-31, fr.o.m. 2026-01-01 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	453
5	förråd	40
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 952
<b>Totalt 58 objekt</b>		<b>4 445</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 14 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok och 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Claes Hagberg	Ordförande	2002-06-24
Pär Stridsberg	Ledamot	2024-04-29
Jonas Svensson	Ledamot	2019-01-10
Elin Allqvie	Ledamot	2024-04-29
Dag Hernried	Suppleant	2019-01-10
Mats Grundström	Suppleant	2024-04-29
Jordanis Caracolias	Suppleant	2016-07-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Stridsberg, Elin Allqvie, Dag Hernried och Mats Grundström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Stridsberg, Jonas Svensson, Claes Hagberg och Elin Allqvie.

Revisorer har varit: Mattias Nordström med Anders Sjödin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Olderius och Ludvig Ehrensträhle, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Enligt dom i Högsta förvaltningsdomstolen under 2025 fastslås att brf kan använda omsättning (intäkter) för att fördela ingående moms på gemensamma kostnader vid blandad verksamhet (bostäder + momspliktig lokaluthyrning). Föreningen tillämpar därför fr.o.m. 2025 nettoomsättning som fördelningsgrund och har även ansökt och erhållit återbetalning enligt denna fördelningsgrund för åren 2018-2024.

## Fastigheten

Under året har reparation och målning av fönster mot gården genomförts. Vidare har nytt golv lagts i tvättstugan och delar av plåttaket Folkungagatan 89 omlagts p.g.a. vattenskada.

## Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Åtgärd
2026	Inget större planerat underhåll

**Tidigare genomfört underhåll:**

Årtal	Åtgärd
2024	Fastigheten - Installation av kompletterande radiatorer i vissa vindslägenheter.
2024	Gården - Plantering har förnyats.
2024	Fastigheten - Målning av fastighetens tak och soprum.
2024	Ventilation - Förbättringsåtgärder.
2021-2023	Ventilation - Förbättringsåtgärder.
2021-2022	Målningen av fönster mot gatan. Markytorna på gården i form av grus har uppfräschats genom att avlägsna det gamla gruset. och lägga in nytt grus.
2021	Fastighet - Uppgradering av fibernätet till en överföringshastighet om 500/500 Mbit/s.
2019-2020	Fastighet - Återställande av lokal efter brand.
2018	Fastighet - Byte av samtliga avloppsrör i källaren Folkungagatan 89-91. Byte har skett från avloppsrör i gjutjärn till motsvarande i syrefast och rostfritt material med en avsevärt bättre hållbarhet och livslängd.
2017	Fastighet - Installation av ny ventilation i en lokal och byte till bullerdämpande fönsterglas mot gatan.
2016	Fastighet - Tätning av tak i två lokaler för att eliminera luktproblem i lägenheterna ovanför.
2015	Målning av fönster mot gården, målning av golv i källare och soprum samt lackning av portar utvändigt mot gatan.
2014	Fastighet - Byte av fastighetens fjärrvärmecentral.
2013	Fastighet - Ombyggnation av ventilation i en av fastighetens hyreslokaler.
2012	Fastighet - Underhåll av stengolv och målning i entréer och trapphus samt byte av stuprör.
2011	Fastighet - Målning av tak och installation av fiber för internet, tv och telefoni.
2006-2010	Fastighet - Renovering och modernisering av hissar, målning och renovering av fönster, omputsning av fasaden mot gård, dränering av grund mot gård samt nyanläggning av gårdens ytskick.

**Medlemsinformation**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	189	129	158	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 917	4 045	3 823	3 660	3 296
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 406	4 509	4 261	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	242	233	207	175	177
Årsavgifter, kr/kvm	620	594	496	496	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	58	53	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 123	922	835	783	768
Nettoomsättning, tkr	4 190	4 059	3 568	3 468	3 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-276	-699	-374	-251	-185
Soliditet, %	25	25	28	29	33

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökat planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 223 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 821 876	0	0	4 821 876
Upplåtelseavgifter, kr	1 172 128	0	0	1 172 128
Underhållsfond, kr	1 843 916	0	-385 232	1 458 684
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 837 920</b>	<b>0</b>	<b>-385 232</b>	<b>7 452 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-724 248	-698 855	385 232	-1 037 872
Årets resultat, kr	-698 855	698 855	-275 833	-275 833
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 423 103</b>	<b>0</b>	<b>109 399</b>	<b>-1 313 705</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 414 817</b>	<b>0</b>	<b>-275 833</b>	<b>6 138 983</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 885 232 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 037 872
Årets resultat, kr	-275 833
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 313 705</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 309 303
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-504 402</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 189 682	4 058 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	802 729	4 840
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 992 411</b>	<b>4 063 551</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 595 604	-3 209 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 967	-76 357
Personalkostnader	Not 6	-112 333	-91 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 007	-644 003
Övriga rörelsekostnader		-112 849	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 823 759</b>	<b>-4 021 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168 652</b>	<b>42 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 238	13 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-490 722	-754 789
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-444 484</b>	<b>-741 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 833</b>	<b>-698 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-275 833</b>	<b>-698 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 833</b>	<b>-698 855</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	23 006 407	23 765 263
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>23 006 407</b>	<b>23 765 263</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 23 006 907 23 765 763

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		57	1 490
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 755 428	1 313 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	222 182	213 457
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 977 667</b>	<b>1 528 677</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	23 109	24 874
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>23 109</b>	<b>24 874</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 2 000 776 1 553 551

**Summa Tillgångar** 25 007 684 25 319 314

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 994 004	5 994 004
Fond för yttre underhåll	1 458 684	1 843 916
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 452 688</b>	<b>7 837 920</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 037 872	-724 248
Årets resultat	-275 833	-698 855
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 313 704</b>	<b>-1 423 104</b>

### Summa Eget kapital

**6 138 983** **6 414 816**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 411 609	17 817 989
Leverantörsskulder		675 308	174 915
Skatteskulder		2 496	24 604
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	28 862	116 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	750 425	770 927
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 868 700</b>	<b>18 904 498</b>

### Summa Skulder

**18 868 700** **18 904 498**

### Summa Eget kapital och skulder

**25 007 684** **25 319 314**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	168 652	42 343
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	646 007	644 003
Utrangeringar	112 849	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>758 856</b>	<b>644 003</b>
Erhållen ränta	33 158	811
Erlagd ränta	-435 642	-758 711
Övriga poster	13 080	12 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>538 104</b>	<b>-58 774</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-464 395	2 966
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	315 502	-101 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-148 893</b>	<b>-98 582</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>389 210</b>	<b>-157 356</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-468 270
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-468 270</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-406 380	976 910
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-406 380</b>	<b>976 910</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 170</b>	<b>351 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 337 622</b>	<b>986 338</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 320 452</b>	<b>1 337 622</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 558 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme

som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det

underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023

enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till

föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt

nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har

mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 448 600	2 349 150
	Hyror lokaler	1 587 840	1 562 988
	Hyror övrigt	8 886	8 748
	Övriga primära intäkter	146 036	143 670
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 191 362</b>	<b>4 064 556</b>
	Hysesbortfall	-1 680	-5 845
	<i>Summa</i>	<b>-1 680</b>	<b>-5 845</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 189 682</b>	<b>4 058 711</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	802 729	4 840
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>802 729</b>	<b>4 840</b>

\*För år 2025 är 786 312 kr återbetalning från Skatteverket efter rättning av moms enligt omsättningsbaserad momsnyckel för perioden jan 2018 till dec 2024.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-472 356	-437 722
	Snö och halk-bekämpning	-7 225	-7 225
	Reparationer	-347 881	-300 191
	Planerat underhåll	-1 309 303	-885 232
	El	-126 615	-120 283
	Uppvärmning	-766 450	-756 186
	Vatten	-181 948	-150 032
	Sophämtning	-102 572	-76 314
	Fastighetsförsäkring	-130 540	-130 122
	Kabel-TV och bredband	-125 874	-121 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-227 028	-224 610
	Övriga driftskostnader*	202 188	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 595 604</b>	<b>-3 209 709</b>

\*För år 2025 är 202 188 kr återbetalning från Skatteverket efter rättning av moms enligt omsättningsbaserad momsnyckel för perioden jan till dec 2025.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 948	-14 707
	Administrationskostnader	-13 844	-15 038
	Extern revision	-18 245	-17 143
	Medlemsavgifter	-21 690	-21 370
	Föreningsverksamhet	-9 139	0
	Övriga förvaltningskostnader*	-272 101	-8 099
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-356 967</b>	<b>-76 357</b>

\*Avser främst juridiskt biträde i samband med att föreningen korrigerat tidigare ingående moms enligt ytbaserad fördelningsnyckel till omsättningsbaserad fördelningsnyckel för åren 2018-2025.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-90 000	-70 000
	Sociala avgifter	-22 333	-21 140
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-112 333</b>	<b>-91 140</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	567	542
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	45 671	13 049
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>46 238</b>	<b>13 591</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-489 808	-752 924
	Övriga räntekostnader	-914	-1 865
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-490 722</b>	<b>-754 789</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 935 564	31 285 133
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 541 410	3 541 410
	Årets investeringar	0	3 650 431
	Utrangering	-532 221	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>37 944 753</b>	<b>38 476 974</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 711 711	-14 067 708
	Årets avskrivningar	-646 007	-644 003
	Återförda avskrivningar	419 372	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 938 346</b>	<b>-14 711 711</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>23 006 407</b>	<b>23 765 263</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
	<i>Summa</i>	<b>197 600 000</b>	<b>196 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 027 000	25 027 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>25 027 000</b>	<b>25 027 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 297 342	1 312 748
	Övriga fordringar	458 085	982
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 755 428</b>	<b>1 313 730</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 182	213 457
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>222 182</b>	<b>213 457</b>

Not 12	Kassa och bank		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>			
	Bankkonto 3		21 291	22 835
	Bankkonto 6		1 818	2 039
	<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>23 109</b>	<b>24 874</b>
Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	2,45%	2026-01-28	5 803 930
	Swedbank	2,45%	2026-01-28	5 803 841
	Swedbank	2,45%	2026-01-28	5 803 838
			<b>17 411 609</b>	<b>541 840</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		17 411 609	
	Kortfristig del		17 411 609	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Momsskuld		-523	87 272
	Inre fond		23 463	23 463
	Övriga kortfristiga skulder		5 922	5 328
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>28 862</b>	<b>116 063</b>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		294 523	354 542
	Upplupna räntekostnader		75 775	20 695
	Övriga upplupna kostnader		380 127	395 690
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>750 425</b>	<b>770 927</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-02.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm  
Org.nr 716416-7921

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

### 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Ola Olsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Mattias Nordström**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Claes Hagberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:40:40



### Jonas Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:58:36



### Elin Allqvie

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:37:15



### Pär Stridsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:27:28



### Mattias Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:37:59



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:34:42



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rudan nr 146 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mattias Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:43:46



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:33:25

